

**PENGARUH BI 7 DAY REPO RATE, KURS RUPIAH, DAN TINGKAT  
INFLASI TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM  
(Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di  
Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020)**

**SKRIPSI**



**O l e h :**

**Nadiyah Bararatun Nufus  
NIM: 17510208**

**JURUSAN MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2021**

**PENGARUH BI 7 DAY REPO RATE, KURS RUPIAH, DAN TINGKAT  
INFLASI TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM  
(Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di  
Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada :  
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam  
Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (SM)



**Oleh :**

**Nadiyah Bararatun Nufus  
NIM: 17510208**

**JURUSAN MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2021**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PENGARUH BI 7 DAY REPO RATE, KURS RUPIAH, DAN TINGKAT  
INFLASI TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM  
(Studi Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di  
Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020)**

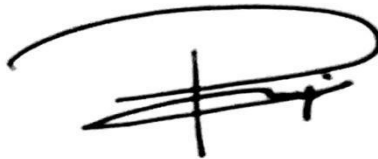
Oleh:

**Nadiyah Bararatun Nufus**

**NIM: 17510208**

Telah disetujui pada tanggal 24 Maret 2021

**Dosen Pembimbing,**



**Puji Endah Purnamasari, SE., MM  
NIP. 198710022015032004**

CS Dipindai dengan CamScanner

Mengetahui:  
**Ketua Jurusan,**



**Drs. Agus Sucipto, MM., CRA  
NIP. 196708162003121001**

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**PENGARUH BI 7 DAY REPO RATE, KURS RUPIAH DAN TINGKAT**  
**INFLASI TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM**  
**(Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di**  
**Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020)**

**SKRIPSI**

Oleh :  
Nadiyah Bararatun Nufus  
NIM : 17510208

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (SM)  
Pada 9 Juli 2021

Susunan Dewan Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua Penguji

**Farahiyah Sartika, MM.**  
**199201212018012002**



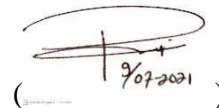
2. Penguji Utama

**Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei**  
**197507072005011005**



3. Dosen Pembimbing/Sekretaris

**Puji Endah Purnamasari, SE., MM.**  
**198710022015032004**



Disahkan Oleh:

Ketua Jurusan



**Drs. Agus Sucipto, MM., CRA**

**NIP196708162003121001**

## **SURAT PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nadiyah Bararatun Nufus

NIM 17510208

Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Manajemen

Menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

**PENGARUH BI 7 DAY REPO RATE, KURS RUPIAH DAN TINGKAT INFLASI TERHADAP INDEK HARGA SAHAM (Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020).**

adalah hasil karya sendiri, bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Selanjutnya apabila dikemudian hari ada “klaim” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau Pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian Surat pernyataan saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Malang, 28 Juni 2021

Hormat Saya,



Nadiyah Bararatun Nufus

Nim : 17510208

## **PERSEMBAHAN**

Tiada hari indah tanpa matahari dan rembulan, begitupun dengan kehidupan takkan indah tanpa tujuan, meski harapan dan tantangan terasa berat, namun kehidupan akan terasa lebih indah, jika semua terlampaui dengan baik, meski harus banyak memerlukan pengorbanan.

Karya kecilku ini kupersembahkan, untuk cahaya kekuatan hidupku, yang senantiasa selalu ada saat suka maupun duka, serta selalu mendampingi saat ku lemah dan tak berdaya Ibu Siti Nurhasanah dan Ayah Abd. Salim Syah tercinta yang selalu bersimpuh dan memanjatkan doa kepada Nya untuk putrimu tercinta dalam setiap sujud dan sepertiga malamnya.

Beribu kata terimakasih saya ucapkan kepada Ibu dan Bapak dosen yang telah membimbing dan membantu saya dalam menyelesaikan jenjang pendidikan saya, dan untuk sahabat saya Reynaldi, teman-teman manajemen angkatan 2017 yang telah berjuang bersama dalam suka maupun duka.

Untuk beribu tujuan yang harus dicapai, untuk jutaan impian yang akan saya kejar, dalam sebuah harapan, supaya hidup jauh lebih bermakna. Karena sebuah kesalahan terbesar dalam hidup bukanlah hanya kematian namun hidup tanpa tujuan. Teruslah bermimpi untuk menggapai sebuah tujuan, tetapi harus diimbangi dengan doa dan tindakan yang nyata, agar impian dan juga angan, tidak hanya menjadi sebuah bayangan yang semu nan kelabu.

Alhamdulillah, awal sebuah langkah usai sudah, satu cita telah tercapai, namun ini semua bukan akhir dari perjalanan melainkan awal dari sebuah perjuangan.

## **MOTTO**

Memulai dengan Penuh Keyakinan,  
Menjalankan dengan Penuh Keikhlasan,  
Menyelesaikan dengan Penuh Kebahagiaan.

***“Do your best at any moment that you have”***

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr, Wb.

Alhamdulillahirabbilalamin, banyak nikmat yang Allah berikan, tetapi sedikit sekali yang kita ingat. Segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang selalu melimpahkan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya yang tiada terkira besarnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Pengaruh BI 7 Day Repo Rate, Kurs Rupiah, dan Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham (Studi pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020)” dapat terselesaikan. Tidak lupa pula penulis panjatkan sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa kita umat manusia kepada jalan yang benar (*shirathal mustaqim*). Dan juga berkat beliaulah penulis dapat menikmati indahny Islam dan iman.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir skripsi ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan terimakasih dan apresiasi kepada banyak pihak yang membantu atas tersusunnya skripsi ini.

Penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Abdul Haris M.Ag selaku rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.



3. Drs. Agus Sucipto, MM. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Prof. Dr.H.Salim Al Idrus, MM., M.Ag selaku Dosen Wali Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang..
5. Ibu Puji Endah Purnamasari, SE., MM. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang senantiasa membantu dan membimbing saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi yang telah mengajarkan berbagai ilmu pengetahuan serta memberikan nasehat-nasehat kepadapenulis selama studi di Universitas ini, beserta seluruh staf Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
7. Kedua Orang Tuaku Bapak Abd. Salim Syah dan Ibu Siti Nur Hasanah yang senantiasa memberikan do'a dan dukungan baik secara moril dan spiritual.
8. Seseorang yang terbaik dalam hidup saya yang selalu memberidukungan dan semangat serta saran kepada penulis.
9. Nenek, Kakak, Adik, dan seluruh keluarga yang senantiasa memberikan do'a dan dukungan secara moril dan spiritual.
10. Seluruh teman-teman perjuanganku, Reynaldi Dwi Prastio, Firda NurAnnisa, Yussi Nuzyla Verlymasari, Annisa Rosida, dan Teman Buyar yang telah berjuang bersama-sama untuk memperoleh gelar Sarjana serta yang senantiasa meluangkan waktu dan tenaganya untuk menemani dan memberikan semangat serta doa dalam penulisan skripsi ini.
11. Kepada Teman, Sahabat yang telah berjuang bersama untuk memperoleh gelar Sarjana serta senantiasa meluangkan waktu dan tenaganya untuk menemani dan mendengarkan keluh kesahku serta memberikan semangat dan doa dalam penulisan skripsi ini.

12. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Angkatan 2017 yang telah banyak membantu serta memberikan dukungan dan sumbangsih pemikiran dalam memperlancar penulisan skripsi ini.
13. Seluruh pihak yang terlibat dan tidak dapat disebutkan satu-persatu dalam pelaksanaan dan penyusunan skripsi ini.

Semoga semua amal baik mereka dicatat sebagai amalan yang terbaik oleh Allah SWT. Amin. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Akhir kata, penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun semua pihak.

Malang, 28 Juni 2021

Peneliti

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b>	
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GRAFIK .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Pendahuluan .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	12
1.3 Tujuan Masalah .....	12
1.4 Manfaat Penelitian .....	13
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	13
1.4.2 Manfaat Praktis .....	13
1.5 Batasan Penelitian .....	14
<b>BAB II .....</b>	<b>15</b>
<b>KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>15</b>
2.1 Penelitian Terdahulu .....	15
2.2. Kajian Teoritis.....	33
2.2.1 Pasar Modal.....	33
2.2.2 Harga Saham .....	43
2.2.3 BI 7-Day Repo Rate .....	49

2.2.4 Kurs Rupiah .....	56
2.2.5 Inflasi .....	61
2.3 Kerangka Konseptual .....	68
2.4 Hipotesis.....	70
2.4.1 Pengaruh BI 7-Day Repo Rate Terhadap Indeks Harga Saham Properti .....	70
2.4.2 Pengaruh Kurs Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti .....	71
2.4.3 Pengaruh Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti .....	72
<b>BAB III.....</b>	<b>74</b>
<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>74</b>
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	74
3.2 Lokasi Penelitian.....	74
3.3 Populasi Penelitian .....	75
3.4 Teknik Pengambilan Sampel.....	75
3.5 Sampel Penelitian.....	78
3.6 Data dan Jenis Data.....	79
3.7 Teknik Pengumpulan Data.....	80
3.8 Definisi Operasional Variabel.....	81
3.9 Teknik Analisis Data.....	85
3.9.1 Analisis <i>Partial Least Square</i> (PLS).....	85
<b>BAB IV .....</b>	<b>91</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>91</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	91
4.1.1 Gambaran Umum Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> .....	91
4.1.2 Hasil Analisis Deskriptif.....	94
4.1.2.1 Variabel BI 7-Day Repo Rate .....	94
4.1.2.2 Variabel Kurs Rupiah.....	95
4.1.2.3 Variabel Inflasi.....	97
4.1.2.4 Variabel Harga Saham .....	98
4.1.3 <i>Uji Partial Least Square</i> (PLS).....	98
4.1.3.1 Hasil Uji Outer Model.....	99

4.1.3.2 Hasil Uji Inner Model .....	102
4.1.4 Model Pengembangan Penelitian .....	103
4.2 Pengujian Hipotesis.....	104
4.2.1 Pengaruh BI 7-Day Repo Rate Terhadap Indeks Harga Saham.....	105
4.2.2 Pengaruh Kurs Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham .....	105
4.2.3 Pengaruh Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham .....	106
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian .....	106
4.3.1 Pengaruh BI 7-Day Repo Rate Terhadap Indeks Harga Saham.....	107
4.3.2 Pengaruh Kurs Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham .....	112
4.3.3 Pengaruh Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham .....	116
<b>BAB V.....</b>	<b>121</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>121</b>
5.1 Kesimpulan .....	121
5.2 Saran.....	122
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>123</b>
<b>Lampiran</b>	

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1 Daftar Tabel Penelitian Terdahulu .....	24
Tabel 2.2 Persamaan Dan Perbedaan Penelitian .....	33
Tabel 3.1 Kriteria Pengambilan Sampel .....	77
Tabel 3.2 Daftar Sampel Penelitian .....	78
Tabel 3.3 Definisi Operasional Variabel.....	84
Tabel 3.4 Ringkasan Rule Of Thumb Evaluasi Model (Outer Model) .....	87
Tabel 3.5 Evaluasi Model Struktural .....	89
Tabel 4.1 Hasil Deskripsi Variabel Penelitian .....	94
Tabel 4.2 Hasil Validitas Konvergen .....	100
Tabel 4.3 Hasil Validitas Diskriminan Menggunakan Nilai VIF.....	101
Tabel 4.4 Hasil Koefisien Determinasi .....	102
Tabel 4.5 Hasil Pengujian Hipotesis .....	104

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1 Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate .....	4
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual .....	69
Gambar 4.1 Hasil Output PLS Algorithm.....	103

## DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1 Pergerakan BI 7 Day Repo Rate pada Indeks Harga Saham Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> Tahun 2017-2020 .....	91
Grafik 4.2 Perkembangan Kurs Rupiah pada Indeks Harga Saham Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> Tahun 2017-2020. ....	93
Grafik 4.3 Perkembangan Tingkat Inflasi pada Indeks Harga Saham Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> Tahun 2017-2020. ....	94
Grafik 4.4 Perkembangan Harga Saham pada Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> Tahun 2017-2020 .....	95



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Mentah Perbulan 2017-2020 .....	94
Lampiran 2 Hasil Uji <i>Partial Least Square</i> (PLS) .....	101
Lampiran 3 Biodata Peneliti .....	103

## ABSTRAK

Nufus, Nadiyah Bararatun, 2021. SKRIPSI. Judul “ Pengaruh BI 7 Day Repo Rate, Kurs Rupiah, Tingkat Inflasi terhadap Indeks Harga Saham Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020 ”

Pembimbing : Puji Endah Purnamasari, SE., MM

Kata Kunci : Suku Bunga, BI 7-Day Repo Rate, Kurs Rupiah, Nilai Tukar, Saham

---

Pasar modal menjadi instrumen yang diminati banyak orang dikarenakan berbagai alasan, salah satunya mendapatkan hasil imbal yang tinggi akan tetapi memiliki resiko yang tinggi juga. Ada banyak hal yang mempengaruhi investasi diantaranya adalah harga saham, tingkat suku bunga, kurs rupiah serta tingkat inflasi. Sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang begitu diminati investor setelah sektor makan dan minuman. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Pengaruh BI 7 Day Repo Rate, Kurs Rupiah, dan Inflasi terhadap Indeks Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*.

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2017-2020. Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling* berdasarkan kriteria yang telah dilakukan maka jumlah sampel diperoleh sebanyak 29 sampel perusahaan properti dan *real estate*. Pengujian hipotesis penelitian ini menggunakan pendekatan *Structural Equation Modelling* (SEM) berbasis *Partial Least Square* (PLS).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan antara BI 7 day repo rate terhadap indeks harga saham sektor properti dan *real estate*. BI 7 day repo rate yang didapat terbilang baik, jika terjadi perubahan pada BI 7 day repo rate maka akan berpengaruh juga terhadap perubahan indeks harga saham. Sedangkan kurs rupiah dan inflasi memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti dan *real estate*. Jika terjadi perubahan kurs rupiah dan tingkat inflasi maka akan berpengaruh juga terhadap indeks harga saham sektor properti dan *real estate*.

## ABSTRACT

Nufus, Nadiyah Bararatun, 2021. Thesis. Title *“The Effect of BI 7 Day Repo Rate, Rupiah Exchange Rate, Inflation Rate on Stock Price Index Studies on Property and Real Estate Sector Companies that are Listed on the Indonesia Stock Exchange in 2017-2020 ”*

Advisor : Puji Endah Purnamasari, SE., MM

Keywords : Interest Rate, BI 7-Day Repo Rate, Rupiah Exchange Rate, Exchange Rate, Shares

---

*The capital market is an instrument that many people are interested in for various reasons, one of which is getting high returns but also having a high risk. Investment is suitable for investors who want to get profits in the long term. There are many things that affect investment including stock price index, interest rate, rupiah exchange rate and inflation rate. The purpose of this study was to determine the effect of the BI 7-Day Repo Rate, Rupiah Exchange Rate, and Inflation on the Stock Price Index in the Property and Real Estate Sector Companies.*

*The population in this study are property and real estate companies listed on the IDX in 2014-2018. The sampling technique used is purposive sampling and based on the criteria that have been carried out, the number of samples obtained is 29 samples of property and real estate companies. Testing the hypothesis of this study using Structural Equation Modeling (SEM) approach based on Partial Least Square (PLS).*

*The results of this study indicate that There is a significant positive effect between the BI 7-Day Repo Rate on the Property and Real Estate Sector Stock Price Index. The BI 7-Day Repo Rate obtained is fairly good, therefore if there is a change in the BI 7-Day Repo Rate it will also affect changes in the stock price index. Meanwhile, the rupiah exchange rate and inflation have a significant negative effect on the Property and Real Estate Sector Stock Price Index. If there is a change in the rupiah exchange rate and the inflation rate, it will also affect changes in the stock price index in the property and real estate sectors.*

## الملخص

النفوس، نادية يراة. 2021. البحث. الموضوع "تأثير معدل إعادة الشراء لمدة 7 أيام BI، سعر صرف الروبية ، معدل التضخم على مؤشر أسعار أسهم الدراسة على شركات العقارات والعقارات المدرجة في البورصة الإندونيسية في 2017-2020".

المشقة : فوجي انداح فورغاساري الماجستر

الكلمات البحث : معدل الفائدة ، معدل إعادة الشراء لمدة 7 أيام BI، سعر صرف الروبية، سعر الصرف، الأسهم

سوق رأس المال هو أداة يهتم بها كثير من الناس لأسباب مختلفة ، أحدها هو الحصول على عوائد عالية ولكن أيضًا يتطوى على مخاطر عالية. الاستثمار مناسب للمستثمرين الذين يرغبون في جني الأرباح على المدى الطويل. هناك العديد من الأشياء التي تؤثر على الاستثمار بما في ذلك مؤشر أسعار الأسهم وسعر الفائدة وسعر صرف الروبية ومعدل التضخم. يعد قطاع الاستثمار أحد القطاعات الجذابة للغاية للمستثمرين يعد قطاع الأغذية والمشروبات. كان الغرض من هذه الدراسة هو تحديد تأثير معدل إعادة الشراء لمدة 7 أيام ، وسعر صرف الروبية ، والتضخم على مؤشر أسعار الأسهم في شركات قطاع العقارات والعقارات.

السكان في هذه الدراسة هم شركات العقارات والعقارات المدرجة في IDX في 2014-2018. تقنية أخذ العينات المستخدمة هي أخذ عينات هادفة وبناءً على المعايير التي تم تنفيذها ، فإن عدد العينات التي تم الحصول عليها هو 29 عينة من العقارات والشركات العقارية. اختبار فرضية هذه الدراسة باستخدام نهج غمجة المعادلات الهيكلية (SEM) على أساس المربعات الصغرى الجزئية (PLS).

تائج هذه الدراسة تشير إلى أن هناك تأثير إيجابي كبير بين معدل إعادة الشراء لمدة 7 أيام BI على مؤشر أسعار أسهم قطاع العقارات والعقارات. معدل إعادة الشراء الذي تم الحصول عليه لمدة 7 أيام من BI جيد إلى حد ما ، لذلك إذا كان هناك تغيير في معدل إعادة الشراء لمدة 7 أيام من BI ، فسيؤثر أيضًا على التغيرات في مؤشر أسعار الأسهم. وفي الوقت نفسه ، فإن سعر صرف الروبية والتضخم لهما تأثير سلبي كبير على مؤشر أسعار أسهم قطاع العقارات والعقارات. إذا كان هناك تغيير في سعر صرف الروبية ومعدل التضخم ، فسيؤثر أيضًا على التغيرات في مؤشر أسعار الأسهم في قطاعي العقارات والعقارات.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pasar modal turut memiliki kesinambungan dan menjadi salah satu faktor yang penting dalam pembangunan ekonomi di Indonesia. Pasar modal memiliki dua fungsi utama, dalam fungsi ekonomi pasar modal berperan untuk penyedia fasilitas yang mempertemukan dua belah pihak berkepentingan yang memerlukan dana. Sedangkan pasar modal dalam fungsi keuangan, yaitu pasar modal yang kemungkinan memberi kesempatan untuk memperoleh imbalan (*return*) bagi pemilik dana sesuai dengan karakteristik investasi yang dipilih. Dengan adanya pasar modal, diharapkan dalam aktivitas perekonomian yang terjadi di Indonesia menjadi lebih meningkat, hal tersebut dikarenakan pasar modal ada sebagai alternatif perusahaan dalam memperoleh modal atau pendanaan untuk meningkatkan laba perusahaan tersebut yang pada akhirnya akan memberikan kesejahteraan bagi para masyarakat.

Pasar modal menjadi instrumen yang diminati banyak orang dikarenakan berbagai alasan, salah satunya mendapatkan hasil imbal yang tinggi akan tetapi memiliki resiko yang tinggi juga. Investasi cocok untuk para investor yang berkeinginan mendapatkan keuntungan dalam jangka panjang. Pasar modal juga membantu pendapatan negara, dikarenakan seluruh transaksi yang ada di pasar modal dikenai pajak, dan pajak tersebut akan masuk kedalam kas negara. Berdasarkan

pernyataan (Vendi Yhulia Susanto, 2021: 1) menyatakan pada saat ini pasar modal juga terkena imbas dari adanya Virus Covid-19 yang berdampak pada kenaikan jumlah investor menjadi 42% yang pada tahun 2019 sebesar 2,48 juta di tahun 2020 mengalami kenaikan sejumlah 3,53 juta investor. Dengan demikian meskipun saat ini pasar modal di Indonesia mengalami berbagai tekanan bahkan belum *rebound* seperti kondisi sebelum pandemi dengan meningkatnya jumlah investor yang signifikan tersebut, mencerminkan bahwasannya kepercayaan publik kepada pasar modal Indonesia secara intens mengalami peningkatan.

Dengan demikian pasar modal merupakan salah satu sumber dana bagi pembiayaan pembangunan nasional pada umumnya dan emiten pada khususnya di luar sumber-sumber yang umum dikenal masyarakat, seperti tabungan pemerintah, tabungan masyarakat, kredit perbankan dan bantuan luar negeri. Pasar modal di Indonesia menjalankan dua fungsi sekaligus, yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Dalam menjalankan fungsi ekonomi yaitu dengan cara mengalokasikan dana secara efisien dari pihak yang memiliki

kelebihan dana sebagai pemilik modal (investor) kepada perusahaan yang listed di pasar modal (emiten). Bagi para investor, dengan melalui pasar modal mereka dapat memilih obyek dalam berinvestasi dengan beragam tingkat pengembalian dan tingkat resiko yang dihadapi, sedangkan bagi para penerbit (emiten) melalui pasar modal

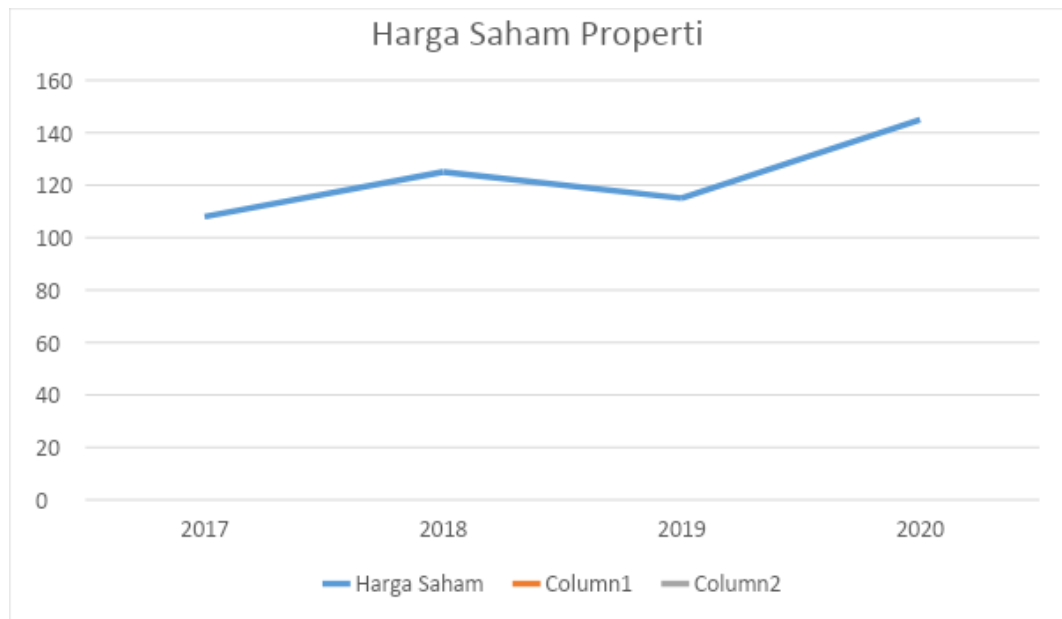
mereka dapat mengumpulkan dana dengan jangka panjang untuk menunjang kelangsungan usaha mereka.

Seiring dengan meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk memberikan informasi yang lebih lengkap kepada masyarakat mengenai perkembangan bursa, juga semakin meningkat. Salah satu informasi yang diperlukan tersebut yaitu indeks harga saham yang merupakan cerminan dari pergerakan saham. Indeks saham tersebut secara terus menerus disebarluaskan melalui media cetak maupun elektronik sebagai salah satu pedoman bagi para investor untuk berinvestasi di pasar modal. Bursa Efek Indonesia memiliki beberapa indeks setoral. Salah satu sektor tersebut adalah sektor properti dan *real estate*.

Berdasarkan pernyataan (Vendi Yhulia Susanto, 2021:1) meskipun saat ini masih dilanda Virus Covid-19 sektor properti masih memiliki prospek atau masa depan yang cerah dan tidak hanya itu terkait adanya UU Cipta kerja mampu mendukung sektor properti dikarenakan memudahkan dalam perizinan dan penataan ruang. Dari rata-rata harga saham tahun 2017-2020 terlihat bahwa perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI mengalami kemajuan yang cukup baik. Berikut grafik harga saham rata-rata sektor properti dan *real estate* :

Gambar 1.1

**Grafik Harga Saham Perusahaan Properti, dan *Real Estate* 2017-  
2020**



*Sumber: Ceicdata (Data Diolah) 2021*

Gambar 1.1 menunjukkan sektor properti dan *real estate* mengalami kondisi fluktuasi dan cenderung mengalami kenaikan dalam beberapa waktu terakhir. Pada tahun 2017-2018 mengalami kenaikan, dan untuk tahun 2018-2019 mengalami penurunan, namun pada tahun 2019-2020 mengalami kenaikan yang lumayan tinggi. Hal ini baik bagi perusahaan sektor properti dan *real estate* dikarenakan para investor melihat perusahaan dengan pertumbuhan saham tinggi, karena persediaan yang tinggi menggambarkan kondisi perusahaan yang baik. Meskipun begitu turunnya harga saham tidak menutup kemungkinan



akan dipengaruhi variabel makro ekonomi yang terdiri dari suku bunga, inflasi, kurs rupiah.

Bagi setiap investor sebelum menanamkan modalnya pada perusahaan sektor properti tertentu dapat memperhitungkan berbagai macam faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi pergerakan naik turunnya indeks harga saham properti. Menurut Raharjo (2010: 13) menyatakan bahwa salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kenaikan dan penurunan harga saham yaitu faktor makroekonomi yang terdiri dari suku bunga, kurs rupiah dan tingkat inflasi. Faktor makro ekonomi merupakan faktor yang berada pada eksternal perusahaan yang dapat mempengaruhi naik atau turunnya kinerja suatu perusahaan tertentu, dengan demikian perusahaan memiliki kewajiban untuk melaporkan kondisi laporan keuangan yang digunakan sebagai cermin dari kondisi pada internal perusahaan.

Dalam melakukan investasi tentunya ada beberapa faktor yang sebelumnya harus diperhatikan oleh seorang investor. Salah satu diantaranya adalah suku bunga, sebab suku bunga menjadi hal yang menentukan naik turunnya harga saham. Mohammad (2006: 201) mengatakan bahwa tingkat suku bunga merupakan salah satu faktor makro ekonomi yang mempengaruhi harga saham. Tingkat suku bunga di Indonesia sendiri selalu mengalami fluktuasi. Berdasarkan data yang diambil dari Rapat Dewan Gubernur, tingkat suku bunga Indonesiamulai dari tahun 2017 berada diangka 5,3%, sedangkan ditahun 2018

mengalami penurunan, tingkat suku bunga Indonesia berada diangka 4,3%. Tahun 2019 tingkat suku bunga Indonesia kembali mengalami kenaikan yaitu berada diangka 6%. Sedangkan ditahun 2020 tingkat suku bunga Indonesia kembali mengalami penurunan diangka 5%. Suku bunga terendah berada ditahun 2021 yaitu diangka 3,75%. Pemangkasan suku bunga di Indonesia ini terus dilakukan sampai tanda tekanan pada inflasi terlihat.

Tingkat suku bunga merupakan salah satu faktor makro ekonomi yang mempengaruhi harga saham (Mohamad, 2006: 201). Pernyataan tersebut sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Lira Sihalolo (2013) dengan judul Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan *Book Value* Terhadap harga saham perusahaan Indeks LQ45 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2008-2011 yang menyatakan bahwa variabel tingkat inflasi, suku bunga dan nilai buku berpengaruh signifikan terhadap harga saham, namun hanya variabel suku bunga yang berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan yang termasuk dalam indeks LQ45 dari tahun 2008 hingga 2011 sementara lainnya berpengaruh negatif. Suku Bunga merupakan harga yang harus dibayarkan atas penggunaan dana investasi. Dengan begitu tingkat suku bunga juga akan mempengaruhi seseorang apakah akan memilihberinvestasi atau menabung (Boediono, 2014: 76).

Kenaikan suku bunga sertifikat Bank Indonesia akan berdampak pada kenaikan suku bunga simpanan yang pada akhirnya akan meningkatkan bunga kredit, sehingga terjadi penurunan kondisi perekonomian dalam berinvestasi. Saat suku bunga naik, nilai harga saham akan turun. Begitu juga sebaliknya ketika tingkat suku bunga mengalami penurunan maka harga saham akan mengalami peningkatan (Sunariyah, 2011). Tingginya tingkat suku bunga membuat orang beralih berinvestasi tabungan atau deposito yang mengakibatkan saham tidak diminati sehingga harga saham pun akan turun.

Menurut Bank Indonesia tingkat bunga atau BI rate adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau posisi dalam kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. Menurut Bank Indonesia (BI) resmi menerapkan suku bunga acuan baru, 7 days repo rate. Pada 19 Agustus 2016 BI Rate digantikan dengan BI 7-Day Repo Rate yang menjadi acuan terbaru. Suku bunga acuan yang sebelumnya digunakan yakni BI rate tidak lagi digunakan karena dinilai tidak cukup untuk mempengaruhi suku bunga bank. Dengan menggunakan kurs balik pembelian kembali 7 days yang lebih pendek, ini lebih mencerminkan minat pasar terhadap mata uang antar bank, dan penyesuaian pengaturan akan lebih cepat mempengaruhi suku bunga perbankan.

Selain tingkat suku bunga, kurs rupiah juga menjadi faktor yang dilihat seorang investor dalam melakukan investasi. Menurut Thobari (2009) Pertukaran nilai mata uang asing adalah nilai mata uang suatu negara dengan negara asing lainnya. Kurs rupiah di Indonesia dari tahun ketahun mengalami fluktuasi. Berawal dari depresiasi rupiah yang terjadi diakhir tahun 2018 yaitu diangka 13.882, angka ini hamper mencapai angka 14.000. Rupiah mengalami depresiasi pada tahun 2018 disebabkan oleh ketidakpastiannya keuangan pasar global. Sedangkan di tahun 2019 awal rupiah tetap mengalami depresiasi hingga diangka 14.500, namun diakhir tahun 2019 rupiah mengalami apresiasi yaitudiangka 13.852. hal ini disebabkan oleh kondisi faktor global yangmulai kondusif dan pengaruh musiman akhir tahun dan valuasi aset finansial domestik yang tetap menarik.

Tahun 2020 nilai tukar rupiah kembali mengalami depresiasi terparah yaitu di awal bulan April 16.824 mendekati angka 17.000, hal ini disebabkan oleh adanya wabah covid-19 diawal tahun ini. Sedangkan diakhir tahun rupiah kembali apresiasi sampai diangka 14.175. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor global, faktor global pertama yaitu mulai tumbuhnya optimisme baru terhadap pemulihan ekonomi negara-negara di dunia setelah beberapa negara melakukan pelonggaran terhadap kebijakan *Lock Down* untuk mengatasi pandemi covid-19. Faktor global kedua adalah suku bunga acuan AS (*Fed Rate*) yang sangat rendah membuat para pemilik uang mengkonversi asset

finansial dalam dolar AS ke mata uang lain, termasuk rupiah sehingga dolar AS melemah dan rupiah menguat. Faktor global ketiga adalah kerusuhan yang masih terjadi di AS yang dipicu oleh kematian George Floyd seorang kulit hitam yang meluas pada tahun 2020.

Menurut Tandelilin (2001: 214) kurs rupiah merupakan penguat terhadap mata uang asing yang merupakan sinyal positif bagi para investor. Kurs rupiah terhadap mata uang asing yang mengalami peningkatan ini akan menyebabkan banyak investor berinvestasi di saham tersebut. Faktor makro ekonomi lainnya yang mempengaruhi harga saham yaitu nilai tukar mata uang atau yang sering disebut dengan kurs adalah harga satu unit mata uang asing dalam mata uang domestik atau dapat juga dikatakan harga mata uang domestik terhadap mata uang asing (Bank Indonesia, 2004 : 4) dalam penelitian ini, yang dimaksud adalah nilai tukar Dollar AS (USD / IDR). Perubahan nilai tukar akan mempengaruhi investasi di pasar modal, terutama perubahan harga saham.

Ahmad Thobari (2009) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Nilai tukar, Suku Bunga, Laju Inflasi dan Pertumbuhan GDP terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Kajian Empiris pada Bursa Efek Indonesia periode 2000-2008) mengatakan dalam penelitiannya ini bahwa nilai tukar memberikan pengaruh positif pada harga saham properti, inflasi memberikan pengaruh negatif pada harga

saham properti, suku bunga dan pertumbuhan GDP tidak ada dampak signifikan pada harga saham properti.

Menurut harianto & Sudomo (2001: 15) melemahnya kurs rupiah terhadap mata uang asing akan meningkatkan impor bahan baku produksi. Menurunnya nilai tukar mata uang Rupiah terhadap DollarAS akan menyebabkan biaya impor bahan baku produksi meningkat juga. Yang akan berpengaruh juga pada laba perusahaan dan mengakibatkan dividen yang dibagikan pada pemegang saham menurun. Nilai kurs rupiah terhadap dollar AS menjadi salah satu faktor yang turut mempengaruhi pergerakan indeks saham di pasar modal Indonesia. Kestabilan pergerakan nilai kurs menjadi sangat penting terlebih bagi perusahaan yang aktif dalam kegiatan ekspor impor yang tidak dapat terlepas dari penggunaan mata uang asing yaitu dollar Amerika Serikat sebagai alat transaksi atau mata uang yang sering digunakan dalam perdagangan.

Fluktuasi nilai kurs yang tidak terkendali dapat mempengaruhi kinerja perusahaan yang terdaftar di pasar modal. Pada saat nilai rupiah terdepresiasi dengan dolar Amerika Serikat, harga barang-barang impor menjadi lebih mahal, khususnya bagi perusahaan yang sebagian besar bahan bakunya menggunakan produk-produk impor. Peningkatan bahan-bahan impor tersebut secara otomatis akan meningkatkan biaya produksi dan pada akhirnya terindikasi berpengaruh pada penurunan tingkat keuntungan pada perusahaan, sehingga hal ini akan berdampak

pada pergerakan harga saham perusahaan yang kemudian menimbulkan melemahnya pergerakan indeks harga saham. (Septian, 2012)

Salah satu lagi variabel makroekonomi yang memberikan pengaruh bagi indeks harga saham yaitu Inflasi. Inflasi menurut Tandelilin (2010: 335) menyatakan bahwa inflasi yaitu kecenderungan peningkatan harga produk yang beredar pada masyarakat luas. Bank Indonesia berkewajiban dalam kebijakan moneter untuk mengatur stabilitas ekonomi agar tidak terjadi inflasi (Suparmoko, 2006: 136). Inflasi membuat investor menurunkan minat investasi kepada perusahaan yang terdaftar di BEI dan berpengaruh pada indeks harga saham khususnya sektor properti. Inflasi di Indonesia pada tiga tahun terakhir selalu terkendali. Diawali dengan tahun 2018 inflasi di Indonesia berada diangka 3,13%, sedangkan ditahun 2019 berada diangka 2,72%, ditahun 2020 berada diangka 1,68%. Hal ini terjadi disebabkan oleh adanya konsistensi kebijakan Bank Indonesia dalam menjaga stabilitas harga, sehingga ekspektasi inflasi terjangkau sesuai dengan sasaran. Selain itu yang menjadi factor inflasi tetap terkendali adalah permintaan agregat terkelola dengan baik dan nilai tukar bergerak sesuai dengan fundamentalnya. Factor terakhir yang membuat inflasi tetap terkendali adalah kenaikan harga global yang minimal (Bank Indonesia).

Hilmia Luthfiana (2018) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia menyatakan bahwa variabel Kurs dan Inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti, sedangkan variabel Suku Bunga (BI Rate) tidak berpengaruh signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti. Menurut Harianto & Sudomo (2001: 14) peningkatan inflasi menjadi sinyal negatif bagi investor di pasar modal. Inflasi yang tinggi meningkatkan beban operasional pada perusahaan yang berdampak pada penurunan laba perusahaan. Dengan begitu dividen yang akan dibagikan pada investor akan turut mengalami penurunan juga. Oleh sebab itu tingkat inflasi juga akan mempengaruhi naik turunnya harga saham.

Ketika kondisi perekonomian sedang mengalami kelebihan serta diperparah dengan tingkat inflasi pada skala yang tinggi, tentunya akan sulit untuk mengharapkan gairah di pasar modal menjadi lebih berkembang. Fenomena seperti ini justru akan menjadikan investor menjadi tidak tertarik di mata investor, sehingga membuat para investor mengalihkan dana investasinya pada bentuk investasi lainnya. Hal tersebut akan memicu menurunnya kinerja perusahaan yang kemudian berdampak pada harga pasar saham. Secara teoritis bahwa investor ingin melakukan investasi karena menginginkan keuntungan atau pertambahan modalnya tanpa menanggung resiko.



Berdasarkan gap dan penelitian terdahulu yang telah membahas tentang BI-7 Day Repo Rate, Kurs Rupiah, dan Inflasi dengan Indeks Harga Saham sektor properti dan *real estate* peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **”Pengaruh BI 7 Day Repo Rate, Kurs Rupiah, dan Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020)”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Apakah BI 7 Day Repo Rate berpengaruh Terhadap Indeks Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020 ?
2. Apakah Kurs Rupiah berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020 ?
3. Apakah Tingkat Inflasi berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020 ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui Pengaruh BI 7-Day Repo Rate Terhadap Indeks Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020.

2. Untuk mengetahui Pengaruh Kurs Rupiah terhadap Indeks Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020.
3. Untuk mengetahui Pengaruh Tingkat Inflasi terhadap Indeks Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi seluruh pihak baik teoritis maupun praktis, antara lain:

##### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Secara teoritis dalam penelitian ini diharapkan bisa memberikan informasi dalam pengembangan ilmu mengenai harga saham dan dijadikan referensi bagi peneliti selanjutnya, serta sebagai salah satu bahan evaluasi untuk memperkuat teori yang telah ada dengan fenomena-fenomena yang sebenarnya terjadi di lapangan.

##### **1.4.2 Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi Investor**

Penelitian ini dapat memberikan informasi yang dapat menjadi bahan pertimbangan bagi investor maupun calon investor dalam mengambil keputusan investasi saham.

###### **b. Bagi Perusahaan**

Penelitian ini dapat memberikan pertimbangan bagi emiten dalam menentukan arah kebijakan yang akan diambil kedepannya.

c. Bagi Peneliti

Diharapkan melalui penelitian ini dapat memberikan wawasan mengenai dampak pada faktor-faktor yang mempengaruhi peristiwa makroekonomi terhadap pasar saham.

### 1.5 Batasan Penelitian

Adapun batasan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini terbatas Variabel (X) yang digunakan adalah BI 7 Day Repo Rate, Kurs Rupiah dan Tingkat Inflasi, serta Variabel (Y) adalah Indeks Harga Saham.
2. Periode pengamatan yang dipilih adalah Tahun 2017-2020.
3. Objek penelitian adalah perusahaan sector properti dan *real estate* yang terdapat pada BEI.

## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **2.1 Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini dilakukan berdasarkan penelitian terdahulu mengenai pengaruh BI 7-Day Repo Rate, Kurs Rupiah dan Tingkat Inflasi terhadap Indeks Harga Saham (studi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017-2020). Penelitian ini sudah beberapa kali dilakukan penelitian akan tetapi hasil dalam penelitian belum terbukti secara konsisten. Adapun penelitian sebelumnya yakni sebagai berikut:

Rayun Sekar Meta (2006) dengan judul “Pengaruh inflasi, tingkat suku bunga dan nilai tukar rupiah/us dollar terhadap return saham (studi kasus pada saham properti dan manufaktur yang terdaftar di bursa efek jakarta 2000-2005)”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah/dolar indonesia terhadap imbal hasil *real estate* dan manufaktur. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis regresi berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan binflasi tidak berpengaruh pada return *real estate*, namun positif pada manufaktur, Suku bunga tidak berpengaruh pada return *real estate*, tetapi negatif pada manufaktur, nilai tukar rupiah terhadap dollar AS tidak berpengaruh terhadap return *real estate*, namun negatif pada manufaktur. saham

real estate dan manufaktur. Hasil uji mingguan menunjukkan bahwa tidak ada perbedaan pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah / dolar terhadap return saham real estate dan manufaktur.

Achmad Thobari (2009) dengan judul “Pengaruh Nilai tukar, Suku Bunga (BI Rate), Laju Inflasi dan Pertumbuhan GDP terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Kajian Empiris pada Bursa Efek Indonesia periode 2000-2008)”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak nilai tukar Dollar AS, Suku Bunga, Inflasi, dan pertumbuhan GDP pada indeks harga saham properti. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan nilai tukar memberikan pengaruh positif pada harga saham properti, inflasi memberikan pengaruh negatif pada harga saham properti, suku bunga (BI Rate) memberikan pengaruh positif signifikan pada harga saham properti, dan pertumbuhan GDP berpengaruh negatif namun tidak signifikan.

Umi Mardiyati dan Ayu Rosalina (2013) dengan judul “Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Studi Kasus Pada Perusahaan Properti yang

Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2007-2011” penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh yang diberikan oleh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2007-2011. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis linier berganda. Hasil penelitian ini menyatakan bahwasannya Nilai Tukar memberikan Pengaruh Negatif Signifikan, begitu juga dengan Inflasi yang memberi pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti BEI 2007-2011. Akan tetapi pada Tingkat Suku Bunga memberikan pengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti yang ada pada BEI 2007-2011.

Putu Fenta Pramudya Cahya, I Wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja (2015) dengan judul “Pengaruh Nilai Tukar Rupiah dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2013”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) nilai tukar rupiah terhadap indeks harga saham sektor properti dan real estate, dan (2) inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2013. Penelitian ini menggunakan

pendekatan kuantitatif dengan metode analisis linier berganda. Hasil penelitian ini memberikan hasil bahwasannya Nilai tukar dan juga Inflasi memberikan pengaruh yang negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property dan real estate yang tercatat di BEI tahun 2011-2013

Bambang Susanto (2015) dengan judul “Pengaruh Inflasi, Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Tercatat BEI)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan antara tingkat Inflasi, Nilai Tukar dan Tingkat Bunga terhadap Harga Saham sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Nilai tukar memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti dan real estate. Inflasi memberikan hasil negatif tidak signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Dan untuk Suku Bunga memberikan pengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property.

Fitri Ramdhani (2016) dengan judul “Pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah Terhadap harga saham perusahaan sektor property Dan real estate yang tercatat di bursa efek indonesia periode 2012-2014” Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh inflasi, suku bunga, nilai tukar rupiah terhadap indeks harga saham sektor property Dan real estate yang tercatat di bursa efek Indonesia periode 2012-2014. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis linier berganda. Hasil penelitian ini juga mempengaruhi variabel inflasi dan nilai tukar rupiah memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property dan real estate

Anisa Kurnia Dewi (2017) dengan judul “Analisis komparasi pengaruh inflasi, kurs (IDR/USD) dan BI rate terhadap return saham sektor jasa dan sektor manufaktur (periode 2012-2015)” bertujuan untuk mengetahui bagaimana faktor makro ekonomi termasuk nilai tukar (IDR / USD), nilai tukar BI dan inflasi mempengaruhi return saham kedua sektor utama tersebut, dan cari tahu apakah terdapat perbedaan pengaruh kedua sektor tersebut. Metode analisis yang digunakan adalah



metode regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa nilai tukar berpengaruh positif signifikan terhadap pendapatan bagianfaktur, tetapi tidak pada dinas jasa, jika nilai tukar terhadap dolar AS lebih tinggi maka keuntungannya bisa lebih rendah. Dampak inflasi terhadap industri jasa adalah positif, jika terjadi inflasi atau peningkatan inflasi di dalam negeri maka inventory return lebih banyak dapat diperoleh, tetapi industri manufaktur justru sebaliknya atau mempunyai pengaruh negatif yang signifikan. Terakhir, suku bunga SBI memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap tingkatpengembalian kedua sektor tersebut, sehingga jika suku bunga meningkat maka tingkat pengembalian akan turun atau hilang. Terlihat bahwa kedua sektor ini memiliki pengaruh yang sama dengan variabel inflasi yaitu nilai tukar SBI memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap tingkat pengembalian kedua vektor tersebut, sehingga jika suku bunga meningkat maka tingkat pengembalian akan turun atau hilang. Terlihat bahwa kedua sektor ini memiliki pengaruh yang sama dengan variabel inflasi yaitu nilai tukar SBI dan nilai tukar, namun pengaruhnya terhadap sektor industri pengolahan lebih besar daripada pengaruhnya terhadap sektor jasa. Uji analisis membuktikan hal ini,

diantaranya R Square industri jasa adalah 52,8%, dan industri manufaktur adalah 54,2%.

Hilmia Luthfiana (2018) dengan judul “Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia” bertujuan untuk menguji pengaruh variabel makro ekonomi yaitu Nilai Tukar, Suku Bunga dan Inflasi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (IHSSP). Metode analisis yang digunakan adalah metode regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel independen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Hasil penelitian secara parsial menyatakan bahwa variabel Kurs dan Inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti, sedangkan variabel Suku Bunga (BI Rate) berpengaruh negatif signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti.

Rega Saputra (2019) dengan judul “Pengaruh BI Rate, Inflasi, Nilai Tukar dan Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) Terhadap Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) (periode 2013-2018)” bertujuan untuk menguji pengaruh BI Rate, Inflasi, Nilai Tukar dan Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) terhadap Indeks. Metode analisis yang

digunakan adalah regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwasannya BI Rate, Inflasi, Nilai Tukar dan Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) memberikan pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Saham Syariah Indonesia (ISSI).

Apen Saputra (2019) dengan judul “Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga dan Inflasi terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (Bursa Efek Indonesia 2014-2017)” bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) pada Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2017. Metode analisis yang digunakan adalah metode regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel nilai tukar (-) , tingkat suku bunga (+), dan inflasi (-) terhadap Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017.

Annuridya, Edward Sahat & Arib Yazid (2019) dengan judul “Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, BI Rate terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) (Pada Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017)” bertujuan untuk mengungkapkan seberapa besar pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, BI Rate terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di

Bursa Efek Indonesia (BEI) 2014-2017. Metode analisis yang digunakan adalah metode regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan melalui analisis terbukti bahwa Inflasi, Nilai Tukar, BI Rate memberikan pengaruh positif yang signifikan terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) periode 2014-2017.

Yulia Efni (2019) dengan judul “Pengaruh Suku Bunga SBI, Kurs Rupiah dan Inflasi terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Property di BEI 2014-2017”. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh suku bunga SBI, Kurs Rupiah dan Inflasi terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Property di BEI 2014-2017. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis linier berganda. Berdasarkan hasil dari penelitian ini, dapat dinyatakan bahwasannya Suku Bunga SBI memberikan pengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property di BEI 2014-2017. Akan tetapi Kurs Rupiah dan Inflasi memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property di BEI 2014-2017

Tiar Lina Situngkir & Reminta Lumban Batu (2020) dengan judul “Pengaruh inflasi dan Nilai Tukar Terhadap Indeks Harga Saham LQ45 pada Bursa Efek Indonesia (BEI)” bertujuan untuk menganalisis seberapa besar pengaruh yang diberikan nilai tukar dan nilai tukar terhadap Indeks Harga Saham LQ45 di Bursa Efek Indonesia (BEI). Metode analisis yang digunakan adalah metode regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan melalui pengujian parsial dan simultan jangka pendek dan jangka panjang yang terbukti secara keseluruhan Inflasi dan Nilai Tukar memberikan pengaruh yang signifikan terhadap Indeks Harga Saham LQ45.

Dhea Zatira & Titis Nistia Sari (2020) dengan judul “Indeks Harga Saham Properti Terhadap Indikator Makro Ekonomi (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia pada Januari 2016-Juni 2019)” Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh BI Rate, Inflasi, dan Nilai Tukar terhadap perusahaan sektor properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia pada Januari 2016-Juni 2019. Hasil penelitian kali ini menunjukkan bahwasannya Suku Bunga (BI Rate), Inflasi, dan nilai kurs

memberikan hasil negatif namun tidak signifikan terhadap Indeks Harga Saham Properti.

Hedwigis Esti Riwayati & I Putu Jayantara (2020) yang berjudul “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Indeks Harga Saham Sektor Properti (Studi Pada Sektor Properti Bursa Efek Indonesia)” Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor eksternal yang mampu memberikan pengaruh terhadap indeks harga saham, seperti: Suku Bunga, Inflasi, dan Kurs Rupiah. Hasil penelitian ini menyatakan bahwasannya kurs rupiah mampu mempengaruhi bahkan mengakibatkan menurunnya harga saham sektor properti yang ada pada Bursa Efek Indonesia. Sedangkan suku bunga dan inflasi tidak memberikan pengaruh terhadap indeks harga saham sektor properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti (Tahun)	judul	Tujuan Penelitian	Metode Analisis Data	Hasil Penelitian
----	--------------------------	-------	-------------------	----------------------------	------------------

1	Rayun Sekar Meta (2006)	Pengaruh inflasi, tingkat suku bunga dan nilai tukar rupiah/us dollar terhadap return saham (studi kasus pada saham properti dan manufaktur yang terdaftar di bursa efek jakarta 2000-2005)	<p>1. Menganalisis dampak inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah/dolar indonesia terhadap imbal hasil real etate dan manufaktur. Dengan cara ini kita bisa melihat pengaruh ketiga variabel tersebut terhadap return saham.</p> <p>2. Menganalisis perbedaan pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah/USD terhadap return saham untuk</p>	Analisis regresi berganda	Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan menggunakan alpha (( $\alpha$ ) 0,05 secara parsial, inflasi negatuf tidak berpengaruh signifikan terhadap return persediaan real estate, tetapi berpengaruh positif signifikan terhadap return persediaan manufaktur. Suku bunga tidak berpengaruh pada pendapatan saham real estate, tetapi berdampak negatif pada pendapatan saham manufaktur. Pada saat yang sama, nilai tukar rupiah terhadap dollar AS memiliki pengaruh negatif tidak signifikan terhadap imbal hasil saham real estate dan manufaktur.
---	----------------------------	---	---	---------------------------	--

			memahami faktor-faktor mana yang memiliki pengaruh terbesar terhadap return saham.		Hasil uji mingguan menunjukkan bahwa tidak ada perbedaan pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah / dolar terhadap return saham real estate dan manufaktur.
2	Achmad Thobari (2009)	Analisis pengaruh nilai tukar, suku bunga, laju inflasi dan pertumbuhan gdp terhadap indeks harga saham sektor properti (kajian empiris pada bursa efek indonesia periode pengamatan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menganalisis dampak nilai tukar rupiah terhadap dolar AS terhadap indeks harga saham sektor real estate BEI.</li> <li>2. Menganalisis dampak suku bunga terhadap indeks harga saham sektor real estate BEI.</li> <li>3. Menganalisis pengaruh</li> </ol>	Regresi linier berganda	Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel nilai tukar berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham real estate, sedangkan variabel inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor real estate, sedangkan suku bunga (BI Rate) memberikan pengaruh positif signifikan pada harga saham properti, dan



		tahun 2000-2008)	tingkat inflasi terhadap indeks harga saham real estate di BEI.  4. Menganalisis dampak pertumbuhan PDB di BEI terhadap indeks harga saham real estate.		pertumbuhan GDP berpengaruh negatif namun tidak signifikan
3	Umi Mardiyati dan Ayu Rosalina (2013)	Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Studi Kasus Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di	Untuk mengetahui pengaruh yang diberikan oleh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2007-2011	Regresi Linier Berganda	Hasil penelitian ini menyatakan bahwasannya Nilai Tukar memberikan Pengaruh Negatif Signifikan, begitu juga dengan Inflasi yang memberi pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti BEI 2007-2011. Akan tetapi pada Tingkat

		Bursa Efek Indonesia 2007-2011			Suku Bunga memberikan pengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti yang ada pada BEI 2007-2011.
4	Putu Fenta Pramudya Cahya, I Wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja (2015)	Pengaruh Nilai Tukar Rupiah dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2013.	Penelitian ini bertujuan untuk (1) nilai tukar rupiah terhadap indeks harga saham sektor properti dan real estate, dan (2) inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2013	Regresi Linier Berganda	Hasil penelitian ini memberikan hasil bahwasannya Nilai tukar dan juga Inflasi memberikan pengaruh yang negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property dan real estate yang tercatat di BEI tahun 2011-2013
5	Bambang Susanto (2015)	Pengaruh Inflasi,	Penelitian ini dilakukan untuk	Regresi Linier	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa

		Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham (Studi Pada : Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Tercatat BEI)	mengetahui hubungan antara tingkat Inflasi, Nilai Tukar dan Tingkat Bunga terhadap Harga Saham sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.	Berganda	Nilai tukar memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property dan real estate. Inflasi memberikan hasil negatif tidak signifikan terhadap indeks harga saham sektor property. Dan untuk Suku Bunga memberikan pengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property.
6	Fitri Ramdhani (2016)	Pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah Terhadap harga saham perusahaan sektor	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh inflasi, suku bunga, nilai tukar rupiah terhadap indeks harga saham sektor properti Dan <i>real estate</i>	Regresi Linier Berganda	Hasil penelitian ini juga mempengaruhi variabel inflasi dan nilai tukar rupiah memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property dan <i>real estate</i>

		properti Dan <i>real estate</i> yang tercatat di bursa efek indonesia periode 2012-2014.	yang tercatat di bursa efek indonesia periode 2012-2014		
7	Anisa Kurnia Dewi (2017)	Analisis komparasi pengaruh inflasi, kurs (IDR/USD) dan BI rate terhadap return saham sektor jasa dan sektor manufaktur (periode 2012-2015).	Mencari tahu bagaimana faktor makro ekonomi termasuk nilai tukar (IDR / USD), nilai tukar BI dan inflasi mempengaruhi return saham kedua sektor utama tersebut, dan cari tahu apakah terdapat perbedaan pengaruh kedua sektor tersebut.	Regresi Linier Berganda	Hasil Penelitian Ini menunjukkan bahwa nilai tukar berpengaruh positif signifikan terhadap pendapatan bagian faktur, tetapi tidak pada dinas jasa, jika nilai tukar terhadap dolar AS lebih tinggi maka keuntungannya bisa lebih rendah. Dampak inflasi terhadap industri jasa adalah positif, jika terjadi inflasi atau peningkatan inflasi di dalam negeri maka inventory return

					<p>lebih banyak dapat diperoleh, tetapi industri manufaktur justru sebaliknya atau mempunyai pengaruh negatif yang signifikan. Terakhir, suku bunga SBI memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap tingkat pengembalian kedua sektor tersebut, sehingga jika suku bunga meningkat maka tingkat pengembalian akan turun atau hilang.</p>
8	Hilmia Lutfiana (2018)	<p>Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti yang Terdaftar Di</p>	<p>Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh variabel makro ekonomi yaitu Nilai Tukar, Suku Bunga dan Inflasi terhadap Indeks</p>	<p>Regresi Linier Berganda</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel independen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Hasil penelitian secara parsial menyatakan bahwa</p>

		Bursa Efek Indonesia.	Harga Saham Sektor Properti (IHSSP).		variabel Kurs dan Inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti, sedangkan variabel Suku Bunga (BI Rate) berpengaruh negatif signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti.
9	Rega Saputra (2019)	Pengaruh BI Rate, Inflasi, Nilai Tukar dan Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) Terhadap Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI)	Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh BI Rate, Inflasi, Nilai Tukar dan Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) terhadap Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI)	Regresi linier Berganda	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwasannya BI Rate, Inflasi, Nilai Tukar dan Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) memberikan pengaruh yang positif dan signifikan terhadap Saham Syariah Indonesia (ISSI)

		(periode 2013-2018).			
10	Apen Saputra (2019)	Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga dan Inflasi terhadap Indeks Harga Saham Gabungan ( Bursa Efek Indonesia 2014-2017).	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) pada Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2017	Regresi linier Berganda	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel nilai tukar (-) , tingkat suku bunga (+), dan inflasi (-) terhadap Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017.
11	Anmuridya, Edward Sahat & Arib Yazid (2019)	Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, BI Rate terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) (Pada Bursa Efek	Penelitian ini untuk mengungkapkan seberapa besar pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, BI Rate terhadap Indeks Harga Saham Gabungan	Regresi linier Berganda	Hasil dari penelitian ini menunjukkan melalui analisis terbukti bahwa Inflasi, Nilai Tukar, BI Rate memberikan pengaruh positif yang signifikan terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG)

		Indonesia periode 2014-2017)	(IHSG) di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2014-2017		periode 2014-2017.
12	Yulia Efni (2019)	Pengaruh Suku Bunga SBI, Kurs Rupiah dan Inflasi terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Property di BEI 2014-2017	Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh suku bunga SBI, Kurs Rupiah dan Inflasi terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Property di BEI 2014-2017.	Regresi Linier Berganda	Berdasarkan hasil dari penelitian ini, dapat dinyatakan bahwasannya Suku Bunga SBI memberikana pengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property di BEI 2014-2017. Akan tetapi Kurs Rupiah dan Inflasi memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham indeks harga saham sektor property di BEI 2014-2017.
13	Tiar Lina Situngkir & Reminta Lumban Batu	Pengaruh inflasi dan Nilai Tukar Terhadap	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis seberapa besar	Regresi Linier Berganda	Hasil penelitian ini menunjukkan melalui pengujian parsial dan simultan jangka pendek



	(2020)	Indeks Harga Saham LQ45 pada Bursa Efek Indonesia (BEI)	pengaruh yang diberikan nilai tukar dan nilai tukar terhadap Indeks Harga Saham LQ45 di Bursa Efek Indonesia (BEI)		dan jangka panjang yang terbukti secara keseluruhan Inflasi dan Nilai Tukar memberikan pengaruh positif yang signifikan terhadap Indeks Harga Saham LQ45.
14	Dhea Zatira & Titis Nistia Sari (2020)	Indeks Harga Saham Properti Terhadap Indikator Makro Ekonomi (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia pada Januari 2016-Juni 2019)	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh BI Rate, Inflasi, dan Nilai Tukar terhadap perusahaan sektor properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia pada Januari 2016-Juni 2019	Regresi Linier Berganda	Hasil penelitian kali ini menunjukkan bahwasannya Suku Bunga (BI Rate), Inflasi, dan nilai tukar memberikan pengaruh negatif namun tidak signifikan terhadap Indeks Harga Saham Properti.

		2019)			
15	Hedwigis Esti Riwayati & I Putu Jayantara (2020)	Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Indeks Harga Saham Sektor Properti (Studi Pada Sektor Properti Bursa Efek Indonesia)	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor eksternal yang mampu memberikan pengaruh terhadap indeks harga saham, seperti: Suku Bunga, Inflasi, dan Kurs Rupiah	Regresi Linier Berganda	Hasil penelitian ini menyatakan bahwasannya kurs rupiah mampu mempengaruhi bahkan mengakibatkan menurunnya harga saham sektor properti yang ada pada Bursa Efek Indonesia. Sedangkan suku bunga positif dan inflasi negatif tidak memberikan pengaruh terhadap indeks harga saham sektor properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

*Sumber: data diolah peneliti tahun 2021*

**Tabel 2.2**  
**Perbedaan dan Persamaan Penelitian**

<b>Persamaan Penelitian</b>	<b>Perbedaan Penelitian</b>
Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu menggunakan variabel independen yaitu: suku bunga, kurs rupiah, inflasi. Menggunakan variabel dependen yaitu: indeks harga saham.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah penelitian ini memiliki hubungan langsung antara Variabel independen terhadap variabel dependen dengan menggunakan suku bunga acuan baru. Selain itu uji yang digunakan Partial Least Square (PLS). Perbedaan lainnya yaitu pada objek perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> tahun 2017-2020.

*Sumber: data diolah peneliti tahun 2021*

## **2.2 Kajian Teoritis**

### **2.2.1 Pasar Modal**

Menurut Tandelilin (2010: 26) pasar modal (*capital market*) dapat dikatakan sebagai pasar keuangan untuk jangka panjang dan kebutuhan tertentu. Dana jangka panjang sendiri merupakan dana dengan jangka waktu yang lebih dari satu tahun. Dalam arti sempit, pasar modal merupakan tempat transaksi sekuritas yang terorganisir dan berwujud yang

disebut bursa saham. Definisi bursa adalah sistem terorganisir yang menghubungkan pembeli dan penjual sekuritas secara langsung maupun tidak langsung. Yang dimaksud dengan securities adalah sekuritas yang diterbitkan oleh suatu perusahaan, seperti surat berharga, surat berharga, saham, obligasi, surat utang, bukti hak (*right issuance*) dan waran.

Pasar modal tentu saja berbeda dengan pasar uang (*money market*). Pasar uang berisikan keuangan jangka pendek (kurang dari satu tahun) dan abstrak. Dalam pasar uang terdiri dari instrumen jangka pendek seperti sertifikat deposito, surat berharga, buku tabungan Bank Indonesia (SBI) dan surat berharga pasar (SPBU). Sementara itu pasar modal secara sederhana dapat diartikan sebagai pasar yang berisikan instrumen keuangan jangka panjang. Berikut ini beberapa keuntungan dari pasar modal dari berbagai pihak :

1) Bagi Emiten

- a. Jumlah dana yang dapat dihimpun berjumlah besar.
- b. Dana tersebut dapat diterima sekaligus pada saat pasar perdana selesai.
- c. Tidak ada covenant sehingga manajemen dapat lebih bebas dalam pengelolaan dana / perusahaan.

- d. Solvabilitas perusahaan tinggi sehingga memperbaiki citra perusahaan.
- e. Ketergantungan emiten terhadap bank menjadi lebih kecil.

## 2) Bagi Investor

- a. Nilai investasi perkembangan mengikuti pertumbuhan ekonomi. Peningkatan tersebut tercermin pada meningkatnya harga saham yang mencapai capital gain
- b. Memperoleh deviden bagi mereka yang memiliki/ pemegang saham dan bunga yang mengambang bagi pemegang obligasi.
- c. Dapat sekaligus melakukan investasi dalam beberapa instrumen yang mengurangi resiko.

### **A. Lembaga-Lembaga Yang Terlibat Dalam Pasar Modal**

#### **1. BAPEPAM (Badan Pengawas Pasar Modal)**

Sesuai Keputusan Presiden Nomor 9, tugas Biro Pengawas Pasar Modal. Nomor 53 tahun 1990 tentang pasar modal meliputi:

- a. Seiring dengan perkembangan zaman, mengatur pasar modal agar surat berharga dapat diterbitkan dan diperdagangkan secara teratur dan efektif, serta melindungi kepentingan investor pada umumnya.

- b. Melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap lembaga- lembaga berikut:
  - 1) Bursa efek
  - 2) Lembaga kliring, penyelesaian dan penyimpanan
  - 3) Reksadana
  - 4) Perusahaan efek dan perorangan
- c. Mengenai pasar modal Bapepam sebagai Badan Pengawas Pasar Modal berkewajiban memberikan pendapat kepada Menteri Keuangan untuk memastikan tertib dan adilnya pelaksanaan peraturan sekuritas serta melindungi investor dan masyarakat dalam bentuk:
  - 1) Pengungkapan informasi transaksi efek oleh seluruh perusahaan efek dan pihak di bursa efek. Peraturan tersebut harus memuat persyaratan keterbukaan bagi ketua Bapepam dan masyarakat, yang melibatkan seluruh pemegang saham utama, orang dalam dan pihak-pihak yang terkait denganseluruh transaksi efek.

- 2) Penyimpan catatan serta laporan yang diberikan oleh seluruh pihak terkait yang sudah mendapatkan izin usaha, persetujuan pendaftaran nasional.
- 3) Terlalu banyak penawaran umum saham. Peraturan ini tidak mewajibkan penerbitan sertifikat yang kurang dari angka standar yang berlaku di bursa.

BAPEPAM dipimpin oleh ketua yang memiliki tugas utamapemimpin sesuai dengan kebijakan yang diberikan pemerintah serta mendorong efektivitas dan efisiensi mekanisme dalam BAPEPAM. Selain itu, posisi ketua BAPEPAM turut bertanggung jawab atas pelaksanaan dan peraturan teknis pada pasar modal yang ruang lingkup kewajibannya sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh menteri keuangan dan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

## **2. Lembaga Penunjang Pasar Perdana**

### **a. Penjamin Emisi Efek**

Tugas penjamin efek antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan nasihat tentang jenis sekuritas yang akan diterbitkan, harga wajarnya dan jatuh tempo (obligasi dan sekuritas kredit).
- 2) Dalam penyampaian pernyataan pendaftaran emisi efek, membantu menyelesaikan tugas-tugas administrasi terkait pengisian pernyataan pendaftaran emisi efek, menyusun prospektus untuk merancang sampel efek, dan membantu emiten dalam proses evaluasi.
- 3) Standarisasi pelaksanaan emisi (alokasikan sekuritas dan siapkan fasilitas tambahan).

b. Akuntan Publik

Tugas akuntan publik antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Memeriksa laporan keuangan perusahaan dan memberikan pendapat
- 2) Memeriksa apakah pembukuan telah sesuai dengan prinsip akuntansi dan peraturan Bapepam yang berlaku.
- 3) Jika perlu, berikan petunjuk untuk menerapkan metode pembukuan yang baik.

c. Konsultan Hukum



Tugas penasehat hukum adalah memeriksa aspek hukum dari emiten dan I memberikan nasehat hukum tentang kondisi dan legalitas usaha emiten, termasuk anggaran dasar perusahaan, izin usaha, bukti kepemilikan properti emiten, transaksi antara emiten dan pihak ketiga, kasus perdata dan pidana.

d. Notaris

Notaris bertanggung jawab atas risalah rapat RUPS, menyusun perubahan anggaran dasar perusahaan, dan menyiapkan draft perjanjian penerbitan efek.

e. Agen Penjual

Agen penjual biasanya terdiri dari perusahaan pialang (broker/dealer), tugas perusahaan pialang adalah memberikan layanan kepada investor yang akan memesan sekuritas, mengembalikan pesanan dan menyerahkan sertifikat efek kepada pelanggan.

f. Perusahaan Penilai

Jika emiten akan mengevaluasi kembali asetnya, maka perusahaan perlu dievaluasi. Tujuan dari penilaian ini adalah

untuk mengetahui nilai wajar aset perusahaan sebagai dasar penerbitan melalui pasar modal.

### **3. Lembaga Penunjang dalam Emisi Obligasi**

Dalam penerbitan obligasi, selain lembaga yang mendukung penerbitan saham, disebut juga lembaga berikut:

#### *a. Wali Amanat (Trustee)*

Tugas wali amanat antara lain:

- 1) Menganalisis kemampuan dan reputasi emiten
- 2) Evaluasi atas sebagian atau seluruh aset yang diagunkan oleh penerbit.
- 3) Penerbit memberikan saran yang dirancang dengan baik.
- 4) Mengawasi pokok dan bunga yang harus dibayar kembali oleh penerbit tepat waktu.
- 5) Melakukan tugas agen pembayaran utama.
- 6) Terus memperhatikan perkembangan manajemen perusahaan terbuka.
- 7) Membuat perjanjian wali amanat dengan penerbit.

8) Selenggarakan Rapat Umum Pemegang Obligasi (RUPO) bila diperlukan.

b. Penanggung (*Guarantor*)

Jika penerbit gagal memenuhi kewajibannya, maka perusahaan asuransi wajib membayar pokok dan bunga obligasi dari penerbit kepada pemegang obligasi tepat waktu.

c. Agen Pembayar (*Paying Agent*)

Agen pembayaran bertanggung jawab untuk membayar bunga obligasi, yang biasanya dua kali setahun, dan membayarnya kembali saat obligasi jatuh tempo.

#### **4. Lembaga Penunjang Pasar Sekunder**

Organisasi pendukung pasar sekunder adalah organisasi yang memberikan layanan pada saat melakukan transaksi perdagangan di bursa efek. Lembaga pendukung meliputi:

a. Pedagang Sekuritas

Selain jual beli sekuritas sendiri, pedagang efek juga membangun pasar sekuritas tertentu dengan cara jual beli

sekuritas tertentu di pasar sekunder, menjaga keseimbangan harga dan menjaga likuiditas sekuritas.

b. Perantara Perdagangan Efek (*Broker*)

Pialang bertanggung jawab untuk menerima pesanan beli dan jual investor dan kemudian mengutip di bursa saham. Pialang menagih investor untuk layanan perantara ini.

c. Perusahaan Efek

Perusahaan sekuritas atau perusahaan sekuritas dapat melakukan satu atau lebih kegiatan sebagai penjamin emisi, pedagang efek, manajer investasi atau penasihat investasi.

d. Biro Administrasi Efek

Artinya, para pihak berdasarkan kontrak dengan penerbit secara teratur memberikan layanan kepada penerbit seperti pembukuan, transfer dan pencatatan, pembayaran dividen, alokasi opsi, penerbitan sertifikat atau pelaporan tahunan.

e. ReksaDana (*Mutual Fund*)

Reksa dana adalah perusahaan yang kegiatannya mengelola dana investor yang biasanya diinvestasikan di pasar modal atau instrumen pasar uang oleh manajer investasi. Untuk dana kustodian, akan diterbitkan unit saham atau sertifikat sebagai bukti partisipasi investor di perusahaan reksa dana.

Berdasarkan definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa pasar modal adalah pasar perdagangan surat berharga pemerintah dan swasta. Tempat pertemuan bagi mereka yang memiliki keuntungan dan berinvestasi, dan perusahaan yang membutuhkan modal yang menyediakan sekuritas. Dunia tempat kita tinggal itu seperti pasar. Kita semua adalah pedagang dan mau tidak mau harus menjual modal yang kita miliki. Modal manusia berupa usia, akal dan kodrat, pengetahuan dan kemampuan, serta segala potensi yang Tuhan berikan kepada kita. Di pasar ini, satu kelompok orang memperoleh keuntungan dan kebahagiaan, sedangkan kelompok lainnya menderita kerugian. Orang tipe kedua bukan saja tidak untung, tapi malah musnah.

Sebagaimana dikemukakan oleh Majelis Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 40 / DSN-MUI / X / 2003 tentang pasar modal dan kebijakan publik mengenai penerapan prinsip-prinsip syariah di bidang

pasar modal, disebutkan bahwa hal tersebut tidak dapat dilanjutkan. Perdagangannya adalah perdagangan spekulatif berisi manipulasi yang didalamnya mengandung unsur dharar, gharar, riba, maisir, risywah, maksiat dan kezaliman. Allah telah memerintahkan umat Nya untuk melakukan investasi yang mana dengan berinvestasi seseorang akan mendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’: 29)*

Terkait dengan ayat-ayat di atas, pasar modal syariah merupakan tempat bertemunya investor dan emiten untuk melakukan transaksi jual beli yang sesuai dengan hukum syariah dan untuk memenuhi kebutuhannya, memperoleh dividen dan telah mencapai kesepakatan antara kedua pihak yang terlibat dalam transaksi, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dalam berinvestasi seorang investor perlu memperhatikan

apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat). Memperhatikan hal-hal yang telah, sedang dan akan terjadi yang termasuk didalam kondisi ekonomi. Tujuan utama investasi dalam perspektif islam adalah untuk menyalurkan harta yang kemudian mendapatkan keuntungan supaya dapat disalurkan kembali (bermanfaat).

Pada dasarnya kelompok pasar modal seperti yang dikenal dengan istilah syirkah musahamah boleh dilakukan oleh umat islam, apabila dalam operasional perusahaan itu tidak mengandung hal-hal yang dilarang dalam islam. Para investor boleh menikmati deviden yang dibagikan oleh perusahaan setiap akhir tahun. Dalam lintas awal sejarah islam, istilah jual beli saham atau investasi belum dikenal, namun mudharabah atau bagi hasil, bisa disebut investasi langsung. Seperti disebutkan dalam kitab fiqh al-sunnah Abu Musa al-Asy'ari di Basrah menitipkan sejumlah uang kepada kedua anak Umar bin Khattab r.a untuk disampaikan kepada orang tuanya di Madinah. Kepada keduanya diizinkan untuk menjadikan uang tersebut sebaga modal usaha selama dalam perjalanan dari Basrah ke Madinah, yang keuntungannya akan dibagi antara mereka berdua sebagai

pengusaha dengan bapaknya sebagai pemilik modal dengan janji apabila harta tersebut binasa, maka keduanya kan bertanggung jawab. Dan riwayat diatas dapat dijadikan sebagai acuan dibenarkan dalam kegiatan pasar modal apabila emiten menjamin pembagian-pembagian deviden dan pelunasan emisnya.

### **2.2.2 Harga Saham**

Menurut Darmadji dan Fakhrudin (2011:102) harga saham adalah harga yang terjadi di bursa pada waktu tertentu. Harga saham akan segera naik dan turun. Ini dapat berubah dalam beberapa menit, atau bahkan dalam beberapa detik. Hal ini dimungkinkan karena banyaknya jumlah pesanan yang masuk ke dalam sistem JATS.

Putri (2017) menyatakan bahwasanya harga saham kerap mengalami pasang naik dan juga pasang surut. Perubahan tersebut tergantung permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*). Jika persediaan lebih sedikit



permintaan harga akan naik, begitu juga berlaku sebaliknya jika persediaan melebihi permintaan harga akan turun.

Saham sederhananya dijadikan sebagai tanda seseorang atau badan usaha ikut serta dalam permodalan. Dengan modal ini, para pihak terkait dapat mengklaim hak atas pendapatan perusahaan, dan mengikuti Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Pada pasar modal investor diharuskan jeli dalam memperhatikan perkembangan perusahaan karena menyangkut nilai dari perusahaan itu sendiri, hal ini dapat diartikan jika harga saham tinggi maka nilai perusahaan tersebut tinggi juga begitupun sebaliknya jika perusahaan memiliki harga saham rendah maka nilai perusahaan juga rendah.

Harga saham di bursa ditentukan oleh kekuatan pasar, yang artinya harga saham bergantung pada penawaran dan permintaan. Permintaan atau penawaran saham yang berfluktuasi setiap hari juga dapat menyebabkan pola harga saham berfluktuasi. Situasi ini menyebabkan harga saham lebih tinggi jika permintaan saham lebih besar, dan harga saham lebih rendah saat penawaran saham lebih banyak.

Menurut Hidayat (2010: 103) harga saham dibedakan menjadi lima jenis yaitu harga nominal, harga awal, harga pembukaan, harga pasar dan

harga penutupan. Harga nominal saham adalah harga yang tertera pada saham yang dikeluarkan. Harga saham perdana adalah harga yang berlaku bagi investor yang membeli saham pada saat penawaran umum. Hargapembukaan adalah harga saham efektif pada pembukaan pasar saham hari itu. Harga saham adalah harga saham pada saat perdagangan di bursa efek, yang ditentukan oleh hubungan antara penawaran dan permintaan. Harga penutupan adalah harga pasar saham saat ini pada saat bursa tutup hari itu.

#### **A. Jenis-Jenis Harga Saham**

Menurut Widoatmodjo (2005: 154) harga saham dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu:

##### **1) Harga Nominal**

Harga nominal adalah harga yang ditentukan dalam sertifikat saham oleh penerbit untuk menentukan nilai dari setiap saham yang diterbitkan. Besarnya harga nominal menggambarkan pentingnya saham tersebut, karena dividen minimum biasanya ditentukan berdasarkan nilai nominalnya.

## 2) Harga Perdana

Harga adalah harga saham pada saat tercatat bursa. Harga di pasar utama biasanya ditentukan oleh penjamin emisi dan penerbit.

## 3) Harga Pasar

Harga tersebut merupakan harga jual satu investor kepada investor lainnya. Harga tersebut terjadi setelah saham tersebut tercatat di bursa efek. Harga yang dipublikasikan harian oleh surat kabar atau media lain adalah harga pasar.

## 4) Harga Pembukaan

Harga pembukaan adalah harga yang diajukan oleh penjual/pembeli ketika jam bursa dibuka. Harga pembukaan dapat menjadi harga pasar, dan begitupun sebaliknya harga pasar dapat menjadi harga pembukaan.

## 5) Harga Penutupan

Harga ini adalah harga yang diminta oleh penjual atau pembeli di akhir bursa. Dalam hal ini, bisa saja terjadi pada akhir hari perdagangan saham ketika transaksi saham tiba-tiba berakhir, karena

telah tercapai kesepakatan antara pembeli dan penjual. Jika ini terjadi, harga penutupan akan menjadi harga pasar. Namun demikian, harga tersebut masih merupakan harga penutupan hari perdagangan.

#### 6) Harga Tertinggi

Ini adalah harga tertinggi yang terjadi selama hari perdagangan. Jika ada beberapa transaksi pada suatu saham tetapi harganya berbeda, harga mungkin muncul.

#### 7) Harga Terendah

Ini adalah harga terendah yang terjadi pada hari perdagangan. Jika beberapa transaksi dilakukan pada satu saham dan bukan pada harga yang sama, harga itu mungkin muncul.

#### 8) Harga Rata-Rata

Merupakan perataan atau hasil tengah-tengah dari harga tinggi dan terendah.

Masalah keuntungan dalam kegiatan bisnis adalah suatu keharusan. Dalam pemilihan jenis investasi, kebijakan penyelesaian keuntungan selalu

diarahkan pada kegiatan usaha yang berorientasi pada cara proses dan cara memperoleh keuntungan yang benar, bukan sekedar mengusulkan metode jumlah nominal keuntungan yang diperoleh. Oleh karena itu, Islam berdasarkan rentenir melarang segala jenis usaha, karena rentenir merupakan alat transaksi bisnis yang tidak adil, diskriminatif dan eksploitatif.

Islam sangat menekankan bahwa setiap investor yang mengelola sumber modal yang nyaman yang dibawa oleh Allah Azza wa Jalla kepadanya harus profesional sehingga ia dapat menggunakannya untuk Berinvestasi pada objek yang tepat dan menginvestasikan modal yang dimilikinya. Allah Ta'ala berfirman dalam Al-Qur'an surat Al-Hasyr Ayat

18 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ  
اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat) dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Qs. Al-Hasyr: 18)*

Dalam ayat diatas ditafsirkan bahwa manusia tidak hanya mementingkan kehidupan akhirat saja, melainkan kehidupan di dunia karena dalam kata *had*, dalam bahasa arab yang berarti besok, lusa atau waktu yang akan datang. Investasi akhirat dan dunia merupakan kewajiban bagi orang yang beriman kepada Allah swt dengan selalu bertakwa kepada-Nya.

Saham diambil dari istilah musamahah yang berasal dari kata *sahm* yang artinya saling memberikan saham atau bagian. Dalam hal ini terdapat akad yang merupakan tujuan pembelian saham adalah untuk menerima pengembalian sesuai dengan presentase modalnya apabila perusahaan mengalami kerugian, pemilik saham ikut menanggung kerugian sesuai dengan presentase modalnya. Oleh sebab itu musamahah merupakan salah satu bentuk syirkah (perserikatan dagang). Saham merupakan instrument bisnis yang diperbolehkan dalam islam selama memnuhi syarat dan tidak berasal dari perusahaan yang bergerak dibidang usaha yang haram.

### **2.2.3 BI 7-Day Repo Rate**

### **A. Pengertian BI 7-Day Repo Rate**

Sebelum BI 7 Day-Repo Rate ditetapkan menjadi suku bunga acuan, suku bunga sebelumnya menggunakan BI Rate. Suku bunga dapat diartikan “ilmu ekonomi moneter” diartikan sebagai bunga tahunan atas pinjaman tertentu. Suku bunga dapat berupa persentase pinjaman dari jumlah bunga yang diterima setiap tahunnya atas pinjaman yang digunakan. Iswardono (1999, dalam Sugeng, 2004) turut menyatakan bahwasannya kenaikan suku bunga akan berakibat terhadap menurunnya indeks saham dan hal tersebut berlaku juga sebaliknya penurunan suku bunga akan berakibat pada naiknya indeks saham.

Bunga bank dapat diartikan sebagai remunerasi yang diberikan bank kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya sesuai dengan prinsip konvensional. Bunga Bank juga bisa diartikan sebagai harga yang harus dibayarkan kepada nasabah (dengan tabungan).

Dalam bisnis perbankan rutin sehari-hari, ada dua jenis bunga yang diberikan kepada nasabah, yaitu:

#### **a. Bunga Simpanan**

Ini adalah harga pembelian yang harus dibayar bank kepada pelanggan yang memiliki simpanan. Bunga diberikan sebagai insentif

atau reward kepada nasabah yang menyimpan uang di bank. Misalnya jasa cek, bunga tabungan dan bunga deposito.

**b. Bunga Pinjaman**

Merupakan bunga yang dibebankan kepada peminjam (debitur) atau harga jual yang dibayarkan oleh peminjam kepada bank. Bagi bank, bunga pinjaman adalah harga jual, dan contoh harga jualnya adalah bunga kredit.

Berdasarkan kedua jenis bunga diatas dapat diartikan sebagai komponen utama biaya bank dan pendapatan serta dapat saling mempengaruhi satu sama lain. Secara ringkas bunga simpanan adalah biaya yang harus diberikan kepada nasabah, bunga pinjaman adalah pendapatan yang diberikan kepada nasabah.

**B. Faktor-faktor**

Faktor utama yang mempengaruhi skala penentuan suku bunga adalah sebagai berikut:

**a. Kebutuhan Dana**

Jika bank kekurangan dana (simpanan rendah), dan pengajuan pinjaman bertambah, maka bank akan menaikkan suku bunga



simpanan agar dana tersebut cepat dicairkan. Kenaikan suku bunga deposito akan menarik nasabah untuk menyimpan uangnya di bank. Dengan demikian, kebutuhan dana dapat terpenuhi, begitupun berlaku sebaliknya.

b. Persaingan

Perebutan dana tabungan memiliki faktor terpenting, yaitu industri perbankan harus jeli dan dengan seksama mengamati pesaing. Sederhananya, misalnya deposito rata-rata 15% pertahun, maka jikalau menginginkan dana cepat sebaiknya menaikkan bunga tabungan di atas pesaing 16% pertahun misalnya. Akan tetapi, bunga pinjaman harus lebih rendah dari pesaing.

c. Kebijakan pemerintah

Dalam kondisi tertentu, pemerintah dapat menetapkan tingkat bunga tabungan atau pinjaman yang tertinggi atau terendah. Suku

bunga minimum atau maksimum deposito atau pinjaman bank tidak boleh melebihi batas yang ditetapkan oleh pemerintah.

d. Target laba yang diinginkan

Target laba yang diinginkan adalah keuntungan yang menjadi target suatu bank. Jika keuntungan yang diinginkan besar maka bunga pinjaman juga besar, itu pun juga berlaku sebaliknya. Oleh sebab itu setiap bank harus berhati-hati dalam memperhitungkan bahkan memprediksi persentase laba yang diinginkan.

e. Jangka waktu

Semakin lama jangka waktu pinjaman, semakin tinggi suku bunganya, hal ini disebabkan besarnya risiko yang mungkin ada di kemudian hari. Begitu pula sebaliknya, jika pinjaman berjangka pendek, tingkat suku bunga relatif rendah.

f. Kualitas jaminan

Semakin kuat likuiditas jaminan maka semakin rendah bungakredit, begitupun sebaliknya. Secara sederhana sertifikat deposito, bunga pinjaman akan lebih rendah dibandingkan dengan bunga sertifikat tanah.

Alasan utama dari perbedaannya adalah jika ada masalah dengan pinjaman, jaminan dibayarkan. Dibandingkan dengan agunan tanah, agunan likuid seperti agunan sertifikat deposito atau giro lebih mudah untuk diuangkan.

g. Reputasi Perusahaan

Kelayakan kredit pada perusahaan akan memperoleh kredit dan menentukan tingkat bunga yang akan dikenakan. Hal itu dikarenakan, perusahaan yang beritikad baik pada umumnya memiliki resiko kredit macet rendah.

h. Produk yang kompetitif

Produk yang berikan dana dengan sistem kredit berkemungkinan laku dipasaran. Produk kompetitif yang dimaksud yaitu jika suku bunga kredit relatif rendah dibandingkan produk pesaing. Hal tersebut dikarenakan imbal hasil dari kredit yang dijamin, karena produk yang dibiayai laris di pasaran.

i. Hubungan baik

Biasanya Bank membuat nasabah menjadi 2 bagian, nasabah primer (utama) dan nasabah sekunder (biasa). Klasifikasi tersebut

didasarkan kepada antusiasme serta loyalitas nasabah kepada bank. Nasabah primer (utama) pada umumnya memiliki hubungan lebih dengan pihak bank, sehingga suku bunga mereka berbeda dengan suku bunga milik nasabah biasa.

j. Jaminan pihak ketiga

Dalam hal ini, pihak pemberi jaminan kepada bank akan menanggung segala resiko yang ditanggung oleh penerima kredit. Umumnya pihak yang memberikan jaminan dengan itikad baik dari segi kemampuan pembayaran, reputasi dan loyalitas kepada bank, sehingga bunga yang dikenakan berbeda. Di sisi lain, jika penjamin pihak ketiga tidak beritikad baik atau tidak dapat dipercaya, bank tidak dapat menggunakannya sebagai jaminan pihak ketiga.

BI7-Day Repo Rate pada dasarnya merupakan kebijakan suku bunga yang mencerminkan posisi kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia atau posisi yang diumumkan kepada publik. Hal tersebut dicapai dalam bisnis uang kartal yang dilakukan oleh Bank Indonesia melalui pengelolaan likuiditas di pasar uang untuk mencapai tujuan bisnis dari kebijakan moneter.

Bank Indonesia telah memperkuat kerangka operasi moneternya dengan memperkenalkan suku bunga acuan atau suku bunga kebijakan baru (yaitu BI 7 day repo rate), yang akan berlaku mulai 19 Agustus 2016. Kecuali Untuk suku bunga BI saat ini, suku bunga kebijakan suku bunga baru tidak akan mengubah sikap kebijakan moneter saat ini.

Bank Indonesia telah memperkenalkan suku bunga acuan BI yang baru agar kebijakan suku bunga dapat dengan cepat mempengaruhi pasar uang, industri perbankan dan sektor fisik. Sebagai acuan baru, alat suku bunga repo 7 hari BI memiliki keterkaitan yang lebih erat dengan suku bunga pasar uang, dapat diperdagangkan atau diperdagangkan dipasar dan mendorong pendalaman pasar keuangan. Penguatan Kerangka bisnis moneter juga memperhatikan kondisi makro ekonomi yang kondusif saat ini, yang memberikan peluang bagi upaya penguatan kerangka bisnis moneter. Dalam islam suku bunga diartikan dengan riba yang keduanya mendapatkan tambahan uang., umumnya dalam presentasi. Didasarkan pada pengertian riba yang tercantum dalam surat Al-Baqarah ayat 275 yakni,

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

*“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-Baqarah:275).*

Islam secara tegas telah mengharamkan riba dan secara keras melarangnya.

Pengharaman dan pelarangan itu berdasarkan hukum nash- nash yang jelas dan pasti (qath’i) dalam Al-Qur’an dan hadits, yang tidak mungkin lagi dapat dirubah atau ditafsirkan secara sembarangan, meskipun berdalih ijtihaad atau pembaruan. Karena dalam pakem fikih dinyatakan bahwa tidak ada peluang ijtihaad mengenai masalah-masalah yang sudah pasti (qath’i tsubut wa dalalah) sebagaimana secara konsensus pakem ini

dianut kalangan umat Islam, ulama salaf (generasi terdahulu) dan ulama khalaf (generasi belakangan). Bagi kaum muslim, cukup dengan membaca ayat riba di penghujung surah al-Baqarah yang diturunkan pada saat akhir periode turunnya Al-Qur'an, niscaya akan tergoncang hatinya ketika menyimak kerasnya ancaman yang dijanjikan Allah dalam ayat-ayat itu yang tergolong ayat muhakkamat (jelas dan pasti serta tidak menimbulkan aneka interpretasi).

Diriwayatkan oleh Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw bersabda, "Tuhan sesungguhnya berlaku adil karena tidak membenarkan empat golongan memasuki surga atau tidak mendapat petunjuk dari-Nya. Mereka itu adalah, peminum arak, pemakan riba, pemakan harta anak yatim dan mereka yang tidak bertanggung jawab/menelantarkan ibu-bapaknya.

#### **2.2.4 Kurs Rupiah**

Menurut Firdaus (2011: 131), nilai tukar mata uang atau nilai tukar biasa disebut sebagai harga suatu satuan mata uang asing terhadap mata uang domestik, atau harga mata uang domestik terhadap mata uang asing. Menurut Triyono (2008), nilai tukar adalah nilai tukar antara dua mata uang yang berbeda dan merupakan perbandingan nilai atau harga antara kedua mata uang tersebut. Suryanto (2007) yang menyatakan bahwa jika

nilai rupiah turun maka biaya aktifitas perusahaan yang dikeluarkan perusahaan juga akan semakin besar, hal itu yang mengakibatkan kerugian perusahaan. (Sunariyah, 2003) yang menyatakan kurs rupiah yang menguat menggambarkan perekonomian yang mengalami perkembangan sehingga menarik minat para investor untuk kegiatan investasi yang artinya jika IDR mengalami peningkatan maka investor yang akan berinvestasi pada pasar modal juga akan meningkat.

Kebijakan Nilai Tukar adalah tindakan yang dilakukan oleh pemerintah atau otoritas moneter untuk menjaga nilai tukar mata uangnya terhadap mata uang asing, terutama mata uang kuat atau konvertibel, pada tingkat yang paling mendukung pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan penjelasan Firdaus (2011: 131) yang menyatakan kebijakan nilai tukar mencakup seluruh intervensi pemerintah, termasuk juga himbauan untuk mempengaruhi nilai tukar, dan daya tarik moral (*moral persuasion*).

#### **A. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tukar**

Pada umumnya Nilai Tukar dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran valuta asing. Dibawah ini merupakan beberapa faktor yang memiliki pengaruh dalam permintaan dan penawaran valuta asing, sebagai berikut:



1) Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan valuta asing

a) Pembayaran untuk impor

Semakin tinggi impor barang dan jasa maka permintaan valas (valuta asing) semakin besar, sehingga nilai tukar cenderung melemah. Di sisi lain, jika impor turun, permintaan valas (valutaasing) akan turun sehingga mendorong apresiasi nilai tukar.

b) Aliran modal keluar (*capital outflow*)

Semakin Besar *Capital outflow* maka permintaan valas semakin besar, yang pada akhirnya akan melemahkan nilai tukar. Arus keluar modal termasuk pembayaran kembali hutang swasta dan utang pemerintah penduduk negara terkait kepada orang asing, dan pemukiman kembali dana dari penduduk di luar negeri.

c) Kegiatan spekulasi

Semakin banyak spekulasi melakukan spekulasi valuta asing, semakin besar pula permintaan valuta asing, yang melemahkan nilai tukar mata uang domestik terhadap mata uang asing.

## 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran Valuta Asing

### a) Faktor penerimaan hasil ekspor

Semakin banyak pendapatan ekspor dari barang dan jasa, semakin banyak devisa yang dimiliki suatu negara, yang pada akhirnya mendorong apresiasi nilai tukar (apresiasi). Sebaliknya jika ekspor menurun maka jumlah mata uang asing yang dimiliki akan berkurang sehingga menyebabkan nilai tukar turun (terdepresiasi).

### b) Faktor aliran modal masuk (*capital inflow*)

Semakin banyak modal mengalir ke suatu negara maka nilai tukar cenderung menguat. Aliran modal ini dapat berupa penerimaan hutang luar negeri, penempatan dana jangka pendek oleh pihak asing (penyertaan surat berharga) atau penyertaan langsung dari pihak asing (penanaman modal asing langsung).

## 3) Jakarta Interbank Spot Dollar Rate (JISDOR)

JISDOR adalah harga spot USD/IDR, yang disusun berdasarkan sistem pemantauan transaksi valuta asing antar bank (SISMONTAVAR) dipasar valuta asing Indonesia, berdasarkan nilai tukar bank untuk rupiah Indonesia terhadap transaksi USD/IDR di pasar valuta asing Indonesia. waktu sebenarnya. JISDOR bertujuan untuk memberikan harga pasar referensi yang representatif untuk transaksi spot USD/IDR dipasar valuta asing Indonesia.

Data JIDOR berlaku setiap hari aktif, terkecuali *weekend*, dan tanggal merah dikarenakan dapat menghalangi bank dalam menjalankan bisnisnya. Perhitungan JISDOR akan menggunakan nilai tukar rata-rata pada pukul 10.00 sampai 16.00 WIB pada hari kerja sebelumnya. Titik tengah nilai tukar transaksi BI IDR/USD menggunakan JISDOR sebagai acuan dengan tarif BI yang diterbitkan setiap jam operasional (Bank Indonesia: 2016).

Dalam ekonomi islam, pertukaran mata uang atau kurs diartikan sebagai aktivitas *sharf*. Yang mana aktivitas *sharf* merupakan hukum mubah. *Sharf* adalah akad jual beli, dimana mata uang yang sama atau berbeda digunakan untuk membeli mata uang. Terdapat syarat dalam pertukaran mata uang dengan mata uang yang sejenis yakni tidak adanya

suatu barang yang dilebihkan dan harus sesuai dengan jenis serta beratnya. Sebab, tindakan yang melebihi dari suatu barang tersebut dan semacamnya disebut riba, dan hukumnya haram.

Jadi kurs pertukaran mata uang adalah perhitungan pertukaran antara dua mata uang yang berbeda jenisnya. Adapun yang mendorong orang untuk menukar mata uang adalah salah satu kebutuhan mata uang yang dimiliki oleh dua bursa dan bursa lainnya. Kurs tersebut ditentukan berdasarkan harga pasar. Mengingat nilai tukar mata uang antara mata uang yang sama telah berubah melalui dua negara yang berbeda, hal itu tidak berbahaya. Karena statusnya sama dengan perubahan harga komoditas (Sugiyono, 2013: 40-41).

Hal di atas telah tercantum dalam Q. S Al-Israa' ayat 35 sebagai berikut:

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزَنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya:

*“Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.” (Q.S Al-Israa' ayat 35).*

Kemudian terdapat hadis Nabi sebagai berikut.

لَا تَبِيعُوا الذَّهَبَ بِالذَّهَبِ إِلَّا سَوَاءً بِسَوَاءٍ، وَالْفِضَّةَ بِالْفِضَّةِ إِلَّا سَوَاءً بِسَوَاءٍ، وَبِيعُوا الذَّهَبَ بِالْفِضَّةِ وَالْفِضَّةَ بِالذَّهَبِ كَيْفَ شِئْتُمْ • (رَوَاهُ بُخَارِي)

*“Janganlah engkau menjual emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, sya’ir dengan sya’ir, kurma dengan kurma, dan garam dengan garam (dengan syarat harus) sama dan sejenis serta secara tunai. Jika jenisnya berbeda, juallah sekehendakmu jika dilakukan secara tunai” (HR. Bukhori).*

Menurut An-Nabhani dalam bukunya yang berjudul membangun sistem ekonomi alternative perspektif islam, apabila aktivitas pertukaran tersebut sempurna, kemudian salah satu diantara mereka ingin menarik kembali maka hal semacam itu tidak diperbolehkan bila akad dan penyerahannya telah sempurna. Kecuali terdapat hal yang tidak diketahui atau penipuan yang keji (ghabu fasihy), atau cacat maka diperbolehkan.

### 2.2.5 Tingkat Inflasi

Firdaus (2011) dalam penelitiannya menyatakan inflasi adalah suatu tren yang bisa naik dan turun serta meningkatkan harga komoditas. Hal

tersebut disebabkan karena jumlah uang beredar terlalu banyak dibandingkan dengan produk baik barang atau jasa yang tersedia. Sederhananya menurut penjelasan Reksoprayitno (2008) inflasi dapat diartikan sebagai gejala ekonomi dari kenaikan harga komoditas.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa jika harga satu atau dua komoditas naik, tidak dapat dikatakan inflasi. Misalnya, jika kenaikan harga terjadi dalam waktu yang singkat, Idul Fitri, tahun baru, dan acara lainnya menjelang musim. Tidak bisa digolongkan inflasi, karena setelah akhir musim harga akan kembali normal lagi, jadi tidak bisa dikatakan inflasi. Kenaikan harga tidak terjadi secara terus menerus sehingga tidak diperlukan kebijakan moneter atau ekonomi khusus untuk mengatasinya.

Terjadi peristiwa kenaikan harga pada masa Rasulullah saw yang memicu terjadinya menyangkut kebutuhan pokok mereka sehari-hari, sehingga para sahabat mengadukan kejadian tersebut kepada Rasulullah saw. Dan mereka mengusulkan agar beliau mau mengatur harga barang-barang sesuai dengan kemampuan daya beli mereka. Namun, Rasulullah saw menolak untuk melakukan intervensi (campur tangan) harga, dengan asumsi bahwa Allah swt yang telah mengatur semua harga barang,

sehingga tidak seorangpun (termasuk beliau sendiri sebagai Rasulullah saw) yang berhak mengatur harga barang.

Keengganan Rasulullah saw untuk mengatur harga barang yang berkaitan dengan konsep rizki Allah swt. Yang telah diberikan kepadasetiap hamba Nya. Dalam hal ini merupakan masalah rezeki manusia yang menjadi keistimewaan Allah swt. Hal ini terdapat dalam firman Allah swt

:

زَيْنَ النَّاسِ حُبُّ الشَّهَوَاتِ مِنَ النِّسَاءِ وَالْبَنِينَ وَالْقَنَاطِيرِ الْمُقَنْطَرَةِ مِنَ  
الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ وَالْخَيْلِ الْمُسَوَّمَةِ وَالْأَنْعَامِ وَالْحَرْثِ ذَلِكَ مَتَاعُ الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا وَاللَّهُ عِنْدَهُ حَسَنُ الْمَآبِ

Artinya:

*“Jadikan indah pada (pandangan) manusia kecintaan kepada apa-apa yang diinginkan, yaitu: wanita-wanita, anak-anak, harta yang banyak dari jenis emas, perak, kuda pilihan, binatang-binatang ternak dan sawah lading. Itulah kesenangan hidup di dunia, dan di sisi Allah-lah tempat kembali yang baik (surge).” (QS. Al-Imran: 14)*

Ayat di atas menerangkan bahwa manusia pada dasarnya sangat mencintai harta mereka sehingga sering terjadi penimbunan-penimbunan harta kekayaan mereka sehingga membuat harga-harga barang naik (inflasi) apalagi dimasa Rasulullah SAW kebanyakan dari mereka mayoritas adalah seorang saudagar.

Dalam teori Imam Al-Maqrizi yang mengungkapkan berbagai fakta bencana yang pernah terjadi di Mesir, Imam Al-Maqrizi menyatakan bahwa peristiwa inflasi merupakan sebuah fenomena alam yang menimpa kehidupan masyarakat di seluruh dunia sejak zaman dahulu hinggasekarang. Menurut hal tersebut terjadi ketika harga-harga secara umum mengalami kenaikan belangsung secara terus-menerus. Dan pada persediaan barang dan jasa mengalami kelangkaan, hal itu dikarenakan peningkatan kebutuhan konsumen terhadap barang maupun jasa, maka konsumen harus mengeluarkan uang dengan jumlah yang banyak atas kebutuhannya.

#### **A. Dampak/Akibat Inflasi Terhadap Perekonomian**

Setelah mencapai titik (ketinggian tertentu), inflasi mempunyai dampak atau akibat yang luas yang akan mempengaruhi struktur perekonomian sebagai berikut:

- a) Inflasi mempengaruhi minat masyarakat untuk menabung karena mereka khawatir nilai tabungan akan menurun seiring dengan berjalannya waktu, sehingga mereka tidak mau menabung, bahkan tidak mau mengeluarkan uang.



- b) Dengan alasan tersebut di atas maka inflasi akan mempercepat peredaran uang, dengan kata lain berkurangnya keinginan untuk menabung.
- c) Jika bank meningkatkan produknya dengan memberikan modal kerja dan kredit investasi, yang umumnya akan menambah jumlah uang beredar dan berakhir dengan meningkatnya inflasi. Sebab, kredit yang diberikan bank kepada nasabah bukanlah berasal dari tabungan atau simpanan masyarakat umum namun dari penciptaan yang baru oleh Bank Sentral.

Dari segi kualitas, inflasi yang parah akan mengakibatkan penurunan kepercayaan masyarakat terhadap mata uang, sehingga mereka berusaha menghindari penggunaan mata uang dalam transaksi jual beli, dan lebih tertarik pada transaksi spekulatif dari pada investasi.

## **B. Jenis-jenis Inflasi**

Menurut Firdaus(2011:119) tingkat berdasarkan intensitas inflasi dapat dibedakan menjadi 4:

- 1) Inflasi ringan, yaitu inflasi yang kurang dari 10% per tahun.

- 2) Inflasi sedang, yaitu inflasi diantara 10% sampai 30% per tahun.
- 3) Inflasi berat, yaitu inflasi diantara 30% sampai 100% per tahun.
- 4) Hiper inflasi, yaitu inflasi yang lebih dari 100% per tahun.

Menurut sumbernya, inflasi dibedakan menjadi dua jenis, :

- 1) Inflasi karena inflasi yang didorong oleh permintaan (yaitu, inflasi yang didorong oleh permintaan), yaitu kenaikan harga karena permintaan yang tidak mencukupi, dan persediaan barang yang tidak mencukupi. Jenis inflasi ini biasanya terjadi ketika ekonomi mencapai kesempatan kerja penuh dan ekonomi tumbuh dengan cepat. Selain itu, jenis inflasi ini juga berlaku untuk pertumbuhan pesat, aktivitas ekonomi yang sering terjadi, masa perang atau ketidakpastian politik. Selama periode ini, pengeluaran pemerintah biasanya jauh lebih banyak daripada pendapatannya. Oleh karenanya, pemerintah harus mencetak uang atau meminjam uang dari bank umum dan lembaga keuangan lainnya. Begitu banyak pengeluaran pemerintah akan dengan cepat meningkatkan total permintaan. Jika produsen tidak dapat memenuhi permintaan agregat, maka harga akan naik.

- 2) Inflasi yang mendorong biaya yaitu inflasi yang disebabkan oleh kenaikan biaya atau kenaikan harga faktor produksi. Akibatnya, produsen harus menaikkan harga agar mendapat untung dan produksi bisa terus berlanjut. Biasanya, ketika perekonomian mendekati atau mencapai tingkat lapangan kerja penuh, inflasi apresiasi biaya hanya akan berlaku. Kenaikan harga berasal dari kombinasi tiga faktor: pekerja perusahaan menuntut upah yang lebih tinggi, bahan baku atau bahan penolong perusahaan lebih mahal, dan negara dengan ekonomi berkembang pesat.

### **C. Penyebab Terjadinya Inflasi**

Berikut penyebab awal terjadinya inflasi:

- 1) Inflasi akibat meningkatnya permintaan masyarakat. Inflasi semacam ini sering disebut inflasi yang didorong oleh permintaan.

- 2) Inflasi yang disebabkan oleh peningkatan biaya atau biaya produksi  
Inflasi sering disebut dengan inflasi yang mendorong biaya.

Inflasi berdasarkan sumber atau asalnya :

- 1) Inflasi domestik (inflasi domestik) jenis inflasi ini terjadi karena defisit anggaran pemerintah disebabkan oleh pencetakan uang baru (bertambahnya jumlah uang) atau karena gagal panen (berkurangnya persediaan barang).
- 2) Inflasi luar negeri (Inflasi Impor) Inflasi semacam ini disebabkan oleh kenaikan harga komoditas luar negeri sebagai mitra dagang kita, dan komoditas impornya.

#### **D. Metode Pengukuran Inflasi**

Pambudi et. Al (2015) menyatakan bahwasannya indikator yang terpenting dan sering digunakan untuk mengukur tingkat inflasi merupakan Indeks Harga Konsumen (IHK). Selama ini Indeks harga

konsumen digunakan sebagai acuan dalam melihat keberhasilan kebijakan moneter dalam mengendalikan tingkat inflasi, hal ini dikarenakan indikator ini lebih cepat dibandingkan dengan indikator lainnya seperti Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) dan GDP.

CPI merupakan indeks yang digunakan dalam periode tertentu untuk mengukur perubahan rata-rata dalam harga beberapa komoditas. Besar kecilnya inflasi juga tergantung pada besarnya kenaikan harga dalam perhitungan inflasi terkait bobot barang/ jasa yang dihasilkan. Maka dari itu, inflasi akan berbeda dari kontribusi keseluruhan suatu komoditas terhadap inflasi.

Menurut M. Natsir (2014: 266), Indeks Harga Konsumen (IHK) menjadi metode yang paling banyak digunakan dalam menghitung tingkat inflasi yang ada. Hal tersebut dikarenakan data Indeks Harga Konsumen (IHK) diperoleh dengan metode bulanan (satu bulan), triwulan (tiga bulan), maupun tahunan. Data tersebut dapat diperoleh dari laporan Badan Pusat Statistik (BPS), Bank Indonesia, dan lembaga keuangan lainnya. Berikut ini rumus menghitung tingkat inflasi melalui Indeks Harga Konsumen (IHK) :

$$Ll_t = \frac{IHK_t - IHK_{t-1}}{IHK_{t-1}} \times$$

Keterangan

$Ll_t$  = Laju Inflasi pada periode t

$IHK_t$  = Indeks Harga konsumen periode t

$IHK_{t-1}$  = Indeks Harga konsumen periode t-1.

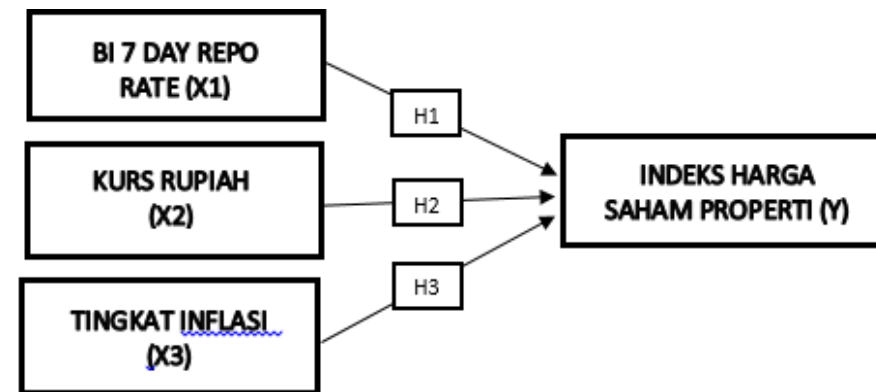
Dani Laju inflasi per bulan dihindari:

$$\frac{IHK \text{ bulan ini} - IHK \text{ bulan lalu}}{IHK \text{ bulan ini}}$$

### 2.3 Kerangka Konseptual

Penelitian ini menggunakan 2 jenis variabel yaitu variabelindependen (bebas) dan variabel dependen (terikat). Variabel Independen (bebas) dalam penelitian ini terdiri dari BI 7-Day RepoRate (X1), Nilai Tukar Rupiah (X2), Tingkat Inflasi (X3). Sedangkan variabel dependen (terikat) dalam penelitian ini merupakan Indeks Harga Saham (Y). Berdasarkan paparan tersebut maka peneliti menggambarannya dalam bentuk kerangka konseptual sebagai berikut:

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Konseptual**



Sumber: Data Diolah Peneliti, 2021

Keterangan :

: Variabel Laten

$\longrightarrow$  : Hubungan Langsung

H1 = BI 7 Day Repo Rate Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti.

Achmad Thobari (2009), Umi Mardiyati dan Ayu Rosalina (2013)

Putu Fenta Pramudya Cahya, I Wayan Suwendra, Fridayana

Yudiaatmaja (2015), Bambang Susanto (2015), Fitri Ramdhani

(2016), Yulia Efni (2019).

H2 = Kurs Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti. Umi

Mardiyati dan Ayu Rosalina (2013), Putu Fenta Pramudya Cahya,

I Wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja (2015), Bambang Susanto (2015), Fitri Ramdhani (2016), Yulia Efni (2019), Hedwigis Esti Riwayati & I Putu Jayantara (2020).

H3 = Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti. Achmad Thobari (2009), Umi Mardiyati dan Ayu Rosalina (2013)

Putu Fenta Pramudya Cahya, I Wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja (2015), Fitri Ramdhani (2016), Yulia Efni (2019).

## **2.4 Hipotesis**

### **2.4.1 Pengaruh BI 7-Day Repo Rate Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti**

Tandelilin (2010: 343) menyatakan bahwa suku bunga yang relatif tinggi merupakan pertanda atau sinyal negatif terhadap harga saham. Naiknya tingkat suku bunga akan memberikan dampak suku bunga untuk investasi saham lebih tinggi. Tidak hanya itu, atas naiknya tingkat suku bunga bisa juga menyebabkan para investor menarik investasinya dan mengalokasikannya kepada investasi berbentuk tabungan



simpanan. Hal ini akan menyebabkan penurunan harga pasar, dikarenakan semakin banyak yang menjual saham akan mengakibatkan turunnya harga pasar.

Dalam teori tersebut dibuktikan dengan adanya penelitian yang mendukung teori tersebut. Seperti dalam penelitian yang dilakukan oleh Dhea Zatira & Titis Nistia Sari (2020) yang menunjukkan bahwasannya Suku Bunga (BI Rate) memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap Indeks Harga Saham Properti. Namun, teori tersebut juga terdapat beberapa penelitian yang menolaknya seperti penelitian yang dilakukan oleh Yulia Efni (2019) yang didalam penelitian menyatakan bahwa Suku Bunga memberikan pengaruh Positif dan signifikan, begitu juga dengan penelitian yang dilakukan Fitri Ramdhani (2016) yang menyatakan bahwa Suku Bunga berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Berdasarkan pernyataan diatas, maka hipotesis penelitian adalah sebagai berikut:

H1 : BI 7-Day Repo Rate berpengaruh positif signifikan terhadap Indeks Harga Saham Properti.

#### **2.4.2 Pengaruh Kurs Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham Properti**

Samsul (2015: 212) memberikan pendapat bahwa perubahan variabel makro ekonomi mempunyai pengaruhnya masing-masing pada saham, yang artinya saham bisa saja berpengaruh positif dan bahkan berpengaruh negatif. Contohnya, ketika USD mengalami kenaikan tajam terhadap Rupiah Indonesia akan mengakibatkan dampak negatif pada emiten yang menerbitkan emiten USD, sementara itu untuk produk emiten akan dijual secara lokal, dan untuk emiten yang kegiatannya berhubungan dengan ekspor akan terkena dampak positif. Secara sederhananya harga saham emiten yang berdampak negatif akan mengalami penurunan dalam bursa efek. Beberapa emiten pastinya akan terkena dampak negatif dari naiknya USD terhadap Rupiah Indonesia dan ada juga emiten yang terkena dampak positif. Berdasarkan pernyataan dari Sunariyah (2011: 23), meskipun nilai tukar yang mengalami penurunan akan meningkatkan nilai ekspor, namun bisa juga biaya impor bahan baku yang akan digunakan oleh emiten tertentu serta dapat menaikkan suku bunga. Dengan begitu dapat diambil kesimpulan bahwa jika nilai tukar rupiah melemah akan memberikan sinyal negatif kepada

investor yang akan membeli saham sehingga hal tersebut akan tercermin indeks harga saham yang turun.

Berdasarkan teori tersebut, ada beberapa penelitian yang mendukung dan ada juga yang tidak mendukung. Seperti penelitian yang dilakukan Hedwigis Esti Riwayati & I Putu Jayantara (2020) yang menyatakan bahwa Kurs Rupiah memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Begitu pula dengan penelitian yang dilakukan oleh Bambang Susanto (2015) yang menyatakan bahwa Kurs Rupiah memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Achmad Thobari (2009) menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham properti dan *real estate*.

Berdasarkan pernyataan diatas, maka hipotesis penelitian adalah sebagai berikut:

H2 : Nilai tukar rupiah berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham properti.

### **2.4.3 Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham properti**

Samsul (2015: 211) mengemukakan bahwa dari tingkat inflasi bisa memberikan pengaruh positif maupun negatif, hal ini bergantung pada tingkat dari derajat inflasi itu sendiri. Sederhananya tingkat inflasi yang tinggi dapat menyebabkan turunnya harga pasar saham. Inflasi yang rendah akan mengakibatkan pertumbuhan ekonomi yang lambat pula yang berujung pada fluktuasi harga saham yang melambat. Tandelilin (2010: 343) menyatakan bahwa inflasi adalah pertanda / sinyal negatif bagi investor pada pasar modal. Tingkat inflasi telah meningkatkan pendapatan serta beban biaya perusahaan. Sunariyah (2011: 23) berpendapat bahwa jika kenaikan biaya produksi lebih tinggi dibandingkan dengan kenaikan harga maka akan menyebabkan penurunan profitabilitas perusahaan. Dengan begitu dapat diambil garis besar bahwa inflasi yang tinggi akan memberikan hubungan negatif terhadap pasar saham.

Berdasarkan teori diatas, terdapat beberapa penelitian yang mendukung. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Umi Mardiyati dan Ayu Rosalina (2013) yang menyatakan bahwa Inflasi memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Hal tersebut juga dijelaskan dalam penelitian yang dilakukan oleh Putu Fenta Pramudya Cahya, I Wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja (2015) yang menyatakan bahwa Inflasi memberikan pengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor property. Akan tetapi dari beberapa penelitian yang menyatakan negatif signifikan, ada juga penelitian yang menyatakan hasil berbeda seperti penelitian yang dilakukan oleh Hedwigis Esti Riwayati & I Putu Jayantara (2020) bahwa suku bunga dan inflasi tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, maka hipotesis penelitian adalah sebagai berikut:

H3 : Inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham  
 properti

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian kali ini adalah kuantitatif deskriptif. Menurut pendapat dari Sugiyono (2007: 207) Penelitian kuantitatif deskriptif adalah penelitian yang mempergunakan data digital dan bisa dipergunakan untuk perhitungan statistik sehingga bisa mendeskripsikan data tersebut. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh yang diberikan oleh ketiga variabel BI 7-Day Repo Rate, Nilai Tukar USD/IDR, dan Tingkat Inflasi Terhadap indeks Harga Saham Properti dan *Real Estate*.

#### **3.2 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mulai tahun 2017- 2019. Data tersebut diperoleh dari Galeri Investasi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang diakses melalui website resmi Bursa Efek Indonesia [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan website resmi Bursa Efek [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id). Alasan Peneliti mengambil lokasi dari website tersebut karena data yang digunakan merupakan data sekunder yang berupa laporan keuangan perusahaan sehingga website tersebut dapat mempermudah peneliti untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian.



### 3.3 Populasi Penelitian

Menurut (Sugiyono, 2019) populasi adalah sebuah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh penelitian untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Jadi populasi bukan hanya orang tetapi juga objek dan benda-benda alam lain. Adapun jumlah populasi dalam penelitian ini adalah 65 perusahaan pada sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2017-2020.

### 3.4 Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan pada penelitian ini adalah teknik *purposive sampling*. Menurut Siyoto & Sodik (2015 : 66) *purposive sampling* merupakan salah satu teknik *sampling* atau pengambilan sampel dengan pertimbangan tertentu atau seleksi khusus.

Peneliti menggunakan kriteria dibawah ini sebagai bahan pertimbangan atas sampel yang akan digunakan dikarenakan kriteria tersebut memiliki korelasi dengan variabel yang akan digunakan pada penelitian kali ini. Adapun kriteria-kriteria penentuan sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Perusahaan Properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI dalam kurun waktu penelitian yaitu Tahun 2017-2020.
2. Perusahaan Properti dan *real estate* yang tidak mempunyai data tersedia lengkap untuk semua variabel diperlukan dalam penelitian.



3. Perusahaan Properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang *delisting* sampai tahun 2020.
4. Perusahaan properti dan *real estate* yang memiliki lembar saham yang sedikit.

Berdasarkan kriteria diatas, sampel yang memenuhi kriteria disajikan pada tabel 3.1 sebagai berikut:

**Tabel 3.1**  
**Kriteria Pengambilan Sampel**

	Keterangan	Jumlah Perusahaan
1.	Perusahaan Properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam kurun waktu penelitian yaitu 2017-2020.	65
2.	Perusahaan Properti dan <i>real estate</i> yang tidak mempunyai data tersedia lengkap untuk semua variabel diperlukan dalam penelitian.	(28)
3.	Perusahaan properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang <i>delisting</i> sampai tahun 2020.	(2)
4.	Perusahaan properti dan <i>real estate</i> yang selama tahun penelitian memiliki lembar saham yang sedikit	(6)
Total Sampel		29

*Sumber: Data Sekunder diolah tahun 2021*

Berdasarkan dengan proses penentuan sampel diatas, maka dapat diperoleh sampel sebanyak 29 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang memenuhi kriteria sampel penelitian.

### 3.5 Sampel Penelitian

Sampel merupakan suatu bagian dari keseluruhan serta karakteristik yang diambil dari populasi dalam penelitian untuk mendapatkan data dengan metode tertentu (Sugiyono, 2019). Dalam penelitian ini sampel yang digunakan adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017-2020. Adapun 29 sampel yang memenuhi kriteria dalam penelitian dapat dilihat pada table

3.2 sebagai berikut:

**Tabel 3.2**  
**Daftar Sampel Penelitian**

No.	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan	Tanggal IPO
1.	APLN	Agung Podomoro land Tbk	11 Nov 2010
2.	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	18 Des 2007
3.	BEST	Bekasi Fajar Industri Estate Tbk	10 Apr 2012
4.	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	14 Jul 2015
5.	BKSL	Bukit Sentul City Tbk	28 Jul 1997

6.	BSDE	Bumi Serpung Damai Tbk	6 Jun 2008
7.	CITY	Natura City Development Tbk	28 Sep 2018
8.	CTRA	Ciputra Development Tbk	28 Mar 1994
9.	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	29 Mei 2015
10.	DUTY	Duta Pertiwi Tbk	2 Nov 1994
11.	DILD	Intiland Development Tbk	4 Sep 1991
12.	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	28 Apr 2017
13.	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	23 Des 2011
14.	JRPT	Jaya Real Property Tbk	29 Jun 1994
15.	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	10 Jan 1995
16.	LPKR	Lippo Karawasi Tbk	13 Jul 2007
17.	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	18 Jan 1993
18.	MTLA	Metropolitan Land Tbk	13 Sep 2012
19.	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	15 Jun 1992
20.	PPRO	Pp Property Tbk	19 Mei 2015
21.	PWON	Pakuwon Jati Tbk	19 Okt 1989
22.	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	9 Juli 2018
23.	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	19 Des 1997
24.	RDTX	Roda Jijatex Tbk	14 Mei 1990
25.	RODA	Pikko Land Development Tbk	22 Okt 2001
26.	SATU	Kota Satu Properti Tbk	5 Nov 2018
27.	SMDM	Surya Mas Duta Makmur Tbk	12 Okt 1995

28.	SMRA	Summarecon Agung Tbk	7 Mei 1990
29.	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk	10 Des 2018

*Sumber: Data diolah peneliti tahun 2021*

### 3.6 Data dan Jenis Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan oleh peneliti adalah data laporan keuangan. Jenis data dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari perusahaan melainkan melalui perantara media digital dan dicatat oleh peneliti lain. Menurut Sukaran (2006:60), data sekunder adalah data yang didapatkan dari sumber yang telah ada melalui metode dokumentasi, akses via internet, dan lain-lain. Data adalah informasi yang dicatat berdasarkan bukti faktual atau bahan yang digunakan sebagai penunjang penelitian. Umumnya data sekunder berupa catatan atau laporan yang telah disusun dalam data dokumentasi dan dipublikasikan atau tidak dipublikasikan. Data sekunder yang diperoleh dalam penelitian ini berupa laporan keuangan atau *annual report* perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017 sampai 2020.

### 3.7 Teknik Pengumpulan Data

#### 1. Dokumentasi

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara dokumentasi. Menurut Sukandar Rumidi (2006:100) metode dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang ditujukan

kepada subjek penelitian. Pengumpulan data melalui dokumentasi dilakukan dengan merujuk langsung data yang diperoleh dari perusahaan (termasuk file konfigurasi, riwayat perusahaan, dll). (Istijanto, 2009: 38). Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan semua data sekunder BI 7-Day Repo Rate, Kurs Rupiah (USD-IDR), dan Tingkat Inflasi serta data Indeks Harga Saham dimulai dari tahun 2017 sampai dengan 2020.

## 2. Studi Kepustakaan

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara peneliti mendalami, menelaah, mencermati, dan mengidentifikasi pengetahuan yang ada dalam kepustakaan (sumber bacaan, buku-buku referensi atau hasil penelitian lain) untuk menunjang penelitian. (Istijanto, 2009: 38).

### 3.8 Definisi Operasional Variabel

Supaya penelitian yang dilakukan sesuai dengan yang diinginkan peneliti, terlebih dahulu perlu diketahui bahwasannya terdapat berbagai unsur-unsur yang menjadi dasar penelitian yang terdiri dari operasional variabel penelitian. Penelitian ini menggunakan 2 variabel yaitu variabel independen (bebas) dan variabel dependen (terikat). Berikut ini merupakan penjelasan terkait variabel yang digunakan dalam penelitian ini :

## 1. Variabel Independen (bebas)

Berdasarkan pernyataan Sugiyono terkait variabel *independent* (Bebas) adalah variabel yang memberikan pengaruh atau menjadisumber atau penyebab perubahan bahkan timbulnya variabel dependen (terikat). Dibawah ini merupakan variabel independen (bebas) yang digunakan dalam penelitian ini :

### a) BI 7-Day Repo Rate (X1)

BI 7-Day Repo Rate merupakan suku bunga yang saat ini telah menjadi acuan terbaru menggantikan BI Rate. Suku bunga dapat diartikan sebagai pembayaran bunga tahunan dari suatu pinjaman. Suku bunga bisa saja dalam bentuk persentase dari pinjaman yang diperoleh berdasarkan jumlah bunga setiap tahunnya lalu dibagi dengan jumlah pinjaman. Pada penelitian ini data BI 7-Day Repo Rate diperoleh dari situs resmi Bank Indonesia. Suku bunga yang digunakan adalah surat berharga yang diterbitkan oleh bank Indonesia sebagai utang jangka pendek dengan sistem diskonto. Pengukuran suku Bunga berdasarkan suku bunga SBI bulanan dalam persentase (%) selama empat tahun pada periode 2017-2020 (Kasmir, 2014: 137).

b) Kurs Rupiah (USD-IDR) (X2)

Kurs (nilai tukar) mata uang (*exchange rate*) adalah harga yang ditetapkan pada satu mata uang dengan mata uang lainnya. Penelitian ini menggunakan nilai tukar USD (dollar AS) dengan Rupiah Indonesia. Data yang digunakan pada penelitian ini yaitu diambil dari situs resmi Bank Indonesia JISDOR (USD-IDR) Menurut Sadono (2014-201) pengukuran kurs rupiah menggunakan rumus berikut:

$$KT = \frac{KB + KJ}{2}$$

Keterangan:

KT =Kurs Tengah

KB =Kurs Beli

KJ =Kurs Jual

c) Tingkat Inflasi (X3)

Tingkat inflasi merupakan kenaikan harga dari barang- barang domestik keseluruhan yang mencakup kebutuhan umum yang terjadi secara terus menerus. Inflasi dapat diukur menggunakan satuan persentase (%). Pada penelitian ini data yang digunakan untuk menghitung tingkat inflasi yaitu dari situs resmi Bank Indonesia IHK (yoy). Rumus yang digunakan untuk

menentukan laju Inflasi adalah sebagai berikut (Suharyadi dan Purwanto, 2003: 152).

$$Ll_t = \frac{IHK_t - IHK_{t-1}}{IHK_{t-1}} \times 100$$

Keterangan:

- $Ll_t$  = Laju inflasi pada periode t  
 $IHK_t$  = Indeks harga konsumen periode t  
 $IHK_{t-1}$  = Indeks harga konsumen periode t-1.

Dan laju inflasi per bulan dihitung dari:

$$\frac{IHK \text{ bulan ini} - IHK \text{ bulan lalu}}{IHK \text{ bulan ini}}$$

## 2. Variabel dependen (terikat)

Berdasarkan pernyataan yang dilakukan Sugiyono (2008: 59) bahwa variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat variabel lain. Dalam penelitian ini variabel dependen yang digunakan yaitu Indeks Harga Saham Properti dan *Real Estate*. Menurut (Zulfikar, 2016: 77) rumus yang digunakan untuk menghitung indeks

harga saham sebagai berikut:

$HIS = (HT/HO) \times 100\%$
------------------------------



Keterangan:

HIS = Harga Indeks saham, HT

= harga saham saat ini, HO =

harga saham awal

**Tabel 3.3**  
**Definisi Operasional Variabel**

No	Variabel	Definisi	Indikator	Sumber
1	BI Day RepoRate (X1)	Suku bunga yang menjadi acuan terbaru saat ini yang menggantikan BI Rate.	Berdasarkan Penetapan rapat Dewan Gubernur BI	Kasmir (2014: 137)
2	Kurs Rupiah (X2)	Harga suatu mata uang terhadap mata uang lain. Dalam penelitian digunakan nilai tukar rupiah terhadap dollar AS.	$\text{Kurs tengah} = \frac{\text{Kurs beli} + \text{Kurs jual}}{2}$	Sadono (2014: 201)
3	Inflasi (X3)	Kenaikan harga-harga barang kebutuhan umum yang terjadi secara terus-menerus.	$LI_t = \frac{IHK_t - IHK_{t-1}}{IHK_{t-1}} \times 100$	Suharyadi dan Purwanto (2003: 152).
4	Indeks Harga Saham	Indek harga saham merupakan ringkasan dampak	$HIS = \left( \frac{HT}{HO} \right) \times 100\%$ <p>dimana HIS = Harga Indeks</p>	Zulfikar (2016: 77)

	(Y)	dari berbagai fenomena-fenomena ekonomi. Bahkan saat ini indeks harga saham menjadi barometer kesehatan ekonomi suatu negara serta dilandaskan atas kondisi pasar terakhir ( <i>current market</i> ) dan analisis statistika. Kimpton dalam Zulfikar (2016: 75)	saham, HT= harga saham saat ini, HO = harga saham awal	
--	-----	---	--	--

Sumber: Data diolah Peneliti Tahun 2021

### 3.9 Teknik Analisis Data

#### 3.9.1 Analisis *Partial Least Square* (PLS)

Metode analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan *Structural Equation Modelling* (SEM) berbasis *Partial Least Square* (PLS). Analisis PLS adalah teknik statistika multivariate yang melakukan perbandingan antara dua variabel yakni variabel dependen dan variabel *independen*. Analisis ini merupakan suatu alternatif yang baik untuk metode analisis regresi berganda dan regresi komponen utama, dikatakan metode ini bersifat robust atau kebal. Robust adalah parameter model tidak banyak berubah ketika sampel baru diambil dari total populasi tersebut (Gladi dan Kowalski, 1986). Tujuan dari PLS adalah

memprediksi pengaruh antara variabel X dan Variabel Y dan menjelaskan hubungan teoritis dari kedua variabel tersebut.

Menurut Latan dan Ghozali (2012), PLS merupakan pendekatan alternatif yang bergeser dari sebuah pendekatan SEM berbasis *covariance* berbasis varian. SEM yang berbasis kovarian umumnya menguji kausalitas atau teori sedangkan PLS yang bersifat *predictive model*. Namun terdapat perbedaan antara keduanya yang mana PLS merupakan salah satu yang menggunakan model persamaan struktural untuk menguji teori atau pengembangan sebuah teori yang bertujuan untuk suatu prediksi.

Evaluasi model struktural atau model internal bertujuan untuk memprediksi hubungan antar variabel laten. Model internal dievaluasi dengan melihat persentase varian, yang dijelaskan dengan melihat nilai *R-Square* dari konstruksi yang mendasari. Lakukan uji *Stone-Geiser* (Geiser 1975.Stone 1974) untuk memeriksa korelasi prediksi, dan gunakan prosedur resampling (seperti memilih dan *bootstrap*) untuk mengekstrak varians rata-rata (Fornell dan Larcker 1981) untuk membuat prediksi untuk mendapatkan estimasi stabilitas. (Ghozali & Latten, 2015: 73).

**Tabel 3.4**

**Ringkasan *Rule Of Thumb* Evaluasi Model (*Outer Model*)**

<b>Validitas dan Reliabilitas</b>	<b>Parameter</b>	<b><i>Rule of Thumb</i></b>

Validitas <i>Convergent</i>	<i>Loading Factor</i>	- >0.70 untuk <i>confirmatory research</i> - >0.60 untuk <i>exploratory research</i>
	<i>Average Variance Ectracted (AVE)</i>	- >0.50 untuk <i>confirmatory</i> maupun <i>exploratory research</i>
	<i>Communality</i>	- >0.50 untuk <i>confirmatory</i> maupun <i>exploratory research</i>
Validitas <i>Discriminant</i>	<i>Cross Loading</i>	- >0.70 untuk setiap variabel
	Akar Kuadrat AVE dan Korelasi antar Konstruk Laten	- Akar Kuadrat AVE > Korelasi antar Konstruk Laten
	Heterotrait-Monotrait (HTMT)	- < 0,9 untuk memastikan validitas diskriminan antara dua konstruk reflektif.
Realibilitas <i>Internal Consistemcy</i>	<i>Cronbach Alpha</i>	- >0.70 untuk <i>confirmatory research</i> - >0.60 maish dapat diterima untuk

		<i>exploratory research</i>
	<i>Composite Reliability</i>	- >0.70 untuk <i>confirmatory</i> - >0.60 masih dapat diterima untuk <i>exploratory research</i>
Reliabilitas Indikator	<i>Outer Loading</i>	- >0.70 untuk <i>confirmatory</i> maupun <i>exploratory research</i>

Sumber: Ghozali (2015 : 76-77)

Outer Model atau pengukuran bagian luar. Model pengukuran menggunakan uji validitas dan reliabilitas. Pada uji validitas dan reliabilitas terdapat beberapa kriteria yang tercantum didalamnya, dan kriteria tersebut memiliki beberapa kegunaan, Kriteria-kriteria yang terdapat uji validitas dan reliabilitas yaitu (1) Uji Validitas *Convergent* ditentukan dari prinsip bahwa pengukur- pengukur dari suatu konstruk seharusnya berkorelasi tinggi. Validitas *Convergent* dalam sebuah konstruk dengan indikator reflektif dievaluasi dengan *Loading Factor*, *Average Variance Extracted (AVE)*, *Communality*. (2) Validitas *discriminant* untuk menentukan apakah suatu indikator reflektif benar merupakan pengukur yang baik bagi konstruknya berdasarkan prinsip bahwa setiap indikator harus berkorelasi tinggi terhadap konstruknya. Dalam aplikasi Smartpls, uji validitas diskriminan dilakukan dengan menggunakan nilai Cross Loading, Fornell- Larcker Criterion, dan Heterotrait- Monotrait (HTMT). (3) Reliabilitas *Internal Consistency* untuk mengukur seberapa mampu indikator dapat

mengukur konstruk latennya dengan melihat *composite reliability* dan *Cronbach alpha*. (4) Reliabilitas Indikator untuk menilai apakah indikator pengukuran variabel laten reliabel atau tidak dengan melihat nilai *outer loading* tiap indikator.

**Tabel 3.5**  
**Ringkasan *Rule Of Thumb* Evaluasi Model Struktural**  
*(Inner Model)*

<b>Kriteria</b>	<b><i>Rule Of Thumb</i></b>
<i>R-Square</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nilai R 0,75 adalah model kuat.</li> <li>- Nilai R 0,67 adalah model substansial.</li> <li>- Nilai R 0,33 adalah model moderat.</li> <li>- Nilai R 0,19 adalah model lemah.</li> </ul>
<i>Effect Size f</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0.02 pengaruh lemah variabel laten prediktor pada tatanan struktural.</li> <li>- 0.15 pengaruh cukup variabel laten prediktor pada tatanan struktural</li> <li>- 0.35 pengaruh kuat variabel laten prediktor pada tatanan struktural.</li> </ul>
<i>Q<sup>2</sup> square</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>Q^2 &gt; 0</math> menunjukkan bahwa model memiliki relevansi prediktif</li> <li>- <math>Q^2 &lt; 0</math> maju, ini menunjukkan bahwa model kurang Prediktif</li> </ul>
<i>Variance Inflation Factor</i>	nilai VIF harus kurang dari 5, jika

(VIF)	lebih mengindikasikan adanya kolinearitas konstruk.
<i>Path Coefficients</i> atau koefisiensi jalur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>t-value</i> 1,65 (<i>significance level</i> 10%)</li> <li>- <i>t-value</i> 1,96(<i>significance level</i> 5%).</li> <li>- <i>t-value</i> 2,58(<i>significance level</i> 1%)</li> </ul>

Sumber :Ghozali (2015 : 81)

*Inner Model* atau pengukuran bagian Dalam. Pada *Inner Model* terdapat beberapa kriteria yang tercantum didalamnya, dan kriteria tersebut memiliki beberapa kegunaan, Kriteria-kriteria yang terdapat *Inner Model* yaitu (1) *R-Square* Merupakan cara untuk menilai seberapa konstruk endogen (variabel terikat) dapat dijelaskan oleh konstruk endogen (variabel bebas). (2) *Effect Size* F untuk menilai apakah ada hubungan yang signifikan antar variabel. (3) *Q<sup>2</sup> Square* untuk menilai predictive relevance.

(4) *Variance Inflation Factor* (VIF) untuk menguji kolinearitas, Multikolinearitas cukup sering ditemukan dalam statistik dan merupakan fenomena di mana dua atau lebih variabel bebas berkorelasi tinggi sehingga kemampuan prediksi model menjadi lemah (kurang baik). (5) *Path Coefficients* atau koefisien jalur untuk melihat signifikansi dan kekuatan hubungan serta

menguji hipotesis

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Hasil Penelitian

##### **4.1.1 Gambaran Umum Sektor Properti dan *Real Estate***

Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada umumnya adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa pembangunan. *Property* dan *Real estate* merupakan tanah dan semua peningkatan permanen yang di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pembangunan lainnya yang melekat secara permanen. Produk yang dihasilkan oleh industri properti dan real estate sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa rumah, apartemen, ruko (rumah toko), gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan berupa mall, alun-alun, tempat tinggal, dan *trade center*.

Menurut peraturan perundang-undangan Indonesia, PMDN No. 5 Tahun 1974 mengatur tentang industri real estate. Real estate didefinisikan sebagai perusahaan real estate yang menyediakan, membeli, dan menghasilkan tanah untuk perusahaan industri (termasuk pariwisata). Sedangkan dalam SK Menteri Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BKP4N/1995, properti adalah tanah atau bangunan permanen yang menjadi bangunan hak pemilik. Dengan kata lain *property* merupakan industri real estate dengan ditambahkan hukum-hukum seperti kepemilikan sewa.



Bisnis industri properti dan real estate memiliki berbagai kegiatan.

Secara umum, kegiatan industri properti dan real estate meliputi:

1. Menangani segala hal yang berkaitan dengan kepemilikan, pemeliharaan dan pengelolaan rumah, apartemen serta bangunan lainnya.
2. Industri properti dan real estate bertanggung jawab untuk mengelola proyek konstruksi dan pengembangan, seperti pemeliharaan dan perbaikan gedung.
3. Terlibat dalam pengembangan dan pengembangan melalui investasi pada anak perusahaan.
4. Usaha konstruksi bangunan dan perdagangan umum.

Perusahaan yang bergerak dalam bidang industri properti dan real estate tersebut memiliki karakteristik khusus yang berbeda dengan jenisbisnis lainnya yaitu terbatas, investasi tetap, lokasi serta nilai jual yang semakin meningkat (Cammarano, N. Jr., 1995). Dengan adanya karakteristik tersebut property dan real estate tersebut mengandung keuntungan dalam aspek bisnis, sehingga banyak dari perusahaan maupun perorangan melakukan investasi dan berspekulasi pada bisnis tersebut.

Industri *real estate* serta properti adalah salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pertumbuhan industri *real estate* serta properti begitu pesat dikala ini dan akan terus menjadi besardi masa yang akan datang. Perihal ini diakibatkan oleh peningkatan jumlah penduduk sebaliknya supply tanah hakekatnya tetap. Di Awal tahun

1968, industri properti serta *real estate* mulai bermunculan serta mulaitahun 80- an, industri real estate serta properti telah mulai terdaftar di BEI. Ada pula jumlah industri real estate serta properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2017 berjumlah 30 industri. Mengingat industri yang bergerak pada sektor properti dan *real estate* tersebut merupakan industri yang sangat peka terhadap pasang surut perekonomian, hingga disaat yang bersamaan perkembangan sektor properti dan *real estate* diduga menjadi salah satu sektor yang sanggup bertahan dari keadaan ekonomi secara makro di Indonesia.

#### 4.1.2 Hasil Analisis Deskriptif

Penelitian ini menggunakan data sekunder dari variabel BI 7 Day Rate, Nilai Tukar, Tingkat Inflasi, dan Harga saham selama 4 tahun pengamatan yaitu dari Januari 2017 hingga Desember 2020. Berikut disajikan hasil deskripsi variabel penelitian.

**Tabel 4.1**  
**Hasil Deskripsi Variabel Penelitian**

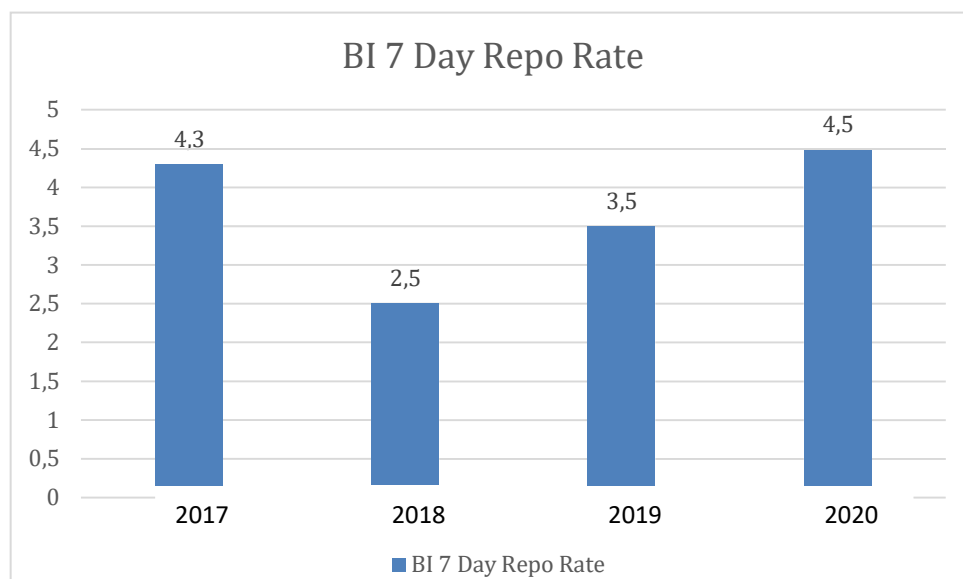
	Mean	Median	Min	Max	SD
BI 7 Day Rate	4.891	4.75	3.75	6	0.696
Nilai Tukar	1.566	1.33	0.21	4.67	1.091
Tingkat Inflasi	3.09	3.23	1.42	4.37	0.735
Harga saham	-1.324	-1.589	-11.086	10.801	4.605

*Sumber: Data diolah peneliti tahun 2021*

#### 4.1.2.1 Variabel BI 7 Day Repo Rate

Hasil deskripsi variabel BI 7 Day rate selama Januari 2017 hingga Desember 2020 pengamatan diperoleh nilai rata-rata terkecil terjadi pada tahun 2020 yaitu 4.25. sedangkan untuk Nilai rata-rata tertinggi terjadi pada tahun 2019 yaitu sebesar 5.63. berikut grafik penyajian perkembangan BI 7 Day Repo Rate selama tahun 2017-2020.

**Grafik 4.1**  
**Pergerakan BI 7 Day Repo Rate**  
**Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2017-2020**



*Sumber: Data diolah penulis 2021*

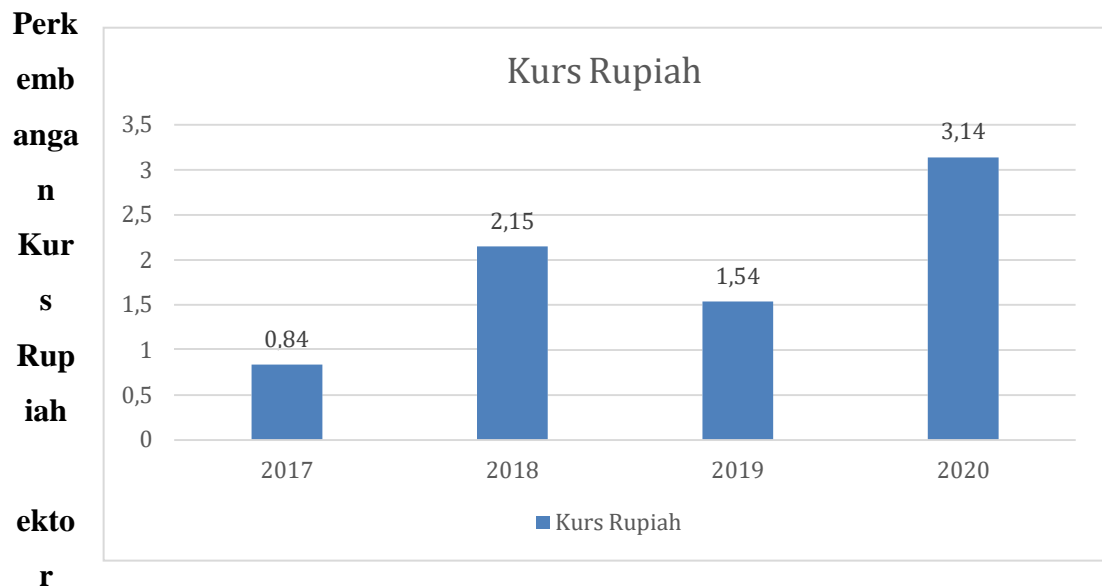
Berdasarkan grafik 4.1 bahwa BI 7 day repo rate yang menunjukkan suku bunga kebijakan dengan tenor 1 (satu) bulan yang ditetapkan Bank Indonesia secara periodic sebagai sinyal kebijakn moneter untuk jangka waktu tertentu serta diumumkan kepada publik. Dengan meningkatnya nilai BI 7-day repo rate, grafik pada harga saham properti tersebut turut mengalami peningkatan, yang awalnya merujuk ke

arah negatif menjadi cenderung positif seiring meningkatnya nilai BI 7- day repo rate. Dengan begitu, dapat diambil penjelasan bahwa ketika BI 7-day repo rate mengalami penurunan maka indeks harga saham properti turut mengalami penurunan, begitu pula jika BI 7-day repo rate mengalami kenaikan maka indeks harga saham properti juga mengalami penurunan.

Perkembangan suku bunga (BI Rate) dari tahun ke tahun serta meningkatnya suku bunga (BI Rate) pada tahun 2017-2020 menunjukkan bahwa BI 7 day repo rate perusahaan sektor properti dan *real estate* mampu mengembalikan indeks harga saham yang sempat lesu pada tahun sebelumnya. Akan tetapi pada penurunan suku bunga bahkan jauh lebih bagus dikarenakan indeks harga saham mengalami kenaikan yang sangat pesat.

#### **4.1.2.2 Variabel Kurs Rupiah**

Deskripsi nilai tukar selama Januari 2017 hingga Desember 2020 pengamatan diperoleh nilai rata-rata terkecil terjadi pada tahun 2017 yaitu 0.84. sedangkan untuk Nilai rata-rata tertinggi terjadi pada tahun 2020 yaitu sebesar 3.14. berikut grafik penyajian perkembangan Kurs Rupiah selama tahun 2017-2020.

**Grafik 4.2**

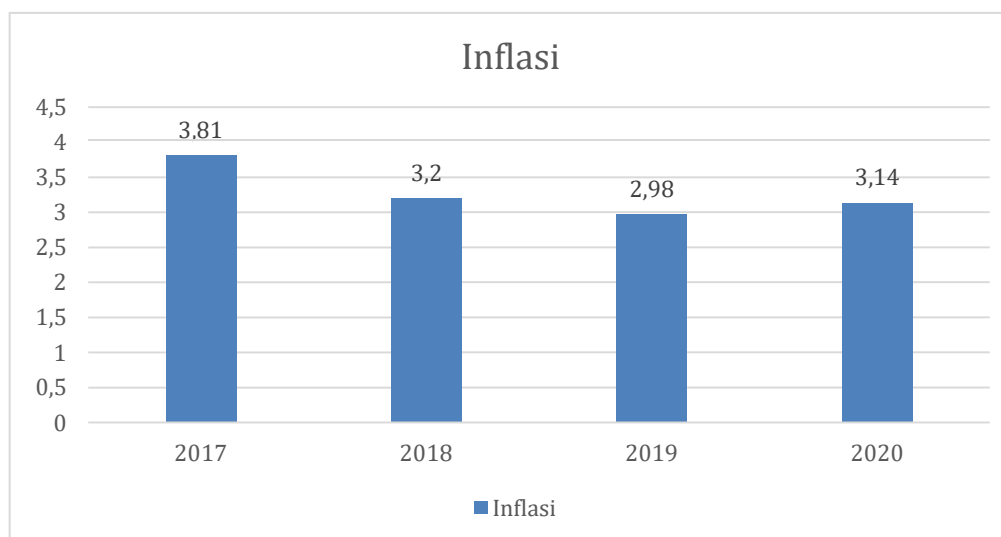
### **Properti dan Real Estate Tahun 2017-2020.**

*Sumber: Data diolah penulis 2021*

Berdasarkan grafik 4.2 bahwa hasil analisis deskriptif pada variabel kurs rupiah yang menunjukkan nilai mata uang dalam negeri yang diperlukan untuk mendapatkan suatu mata uang asing, dalam penelitian ini diukur dengan kurs rupiah terhadap US\$. Dengan meningkatnya nilai kurs rupiah, grafik pada harga saham properti tersebut turut mengalami penurunan, yang awalnya merujuk ke arah positif menjadi cenderung negatif seiring meningkatnya nilai kurs rupiah. Dengan begitu, dapat diambil penjelasan bahwa ketika kurs rupiah mengalami peningkatan maka indeks harga saham properti turut mengalami penurunan, begitupula jika kurs rupiah mengalami penurunan maka indeks harga saham properti juga mengalami peningkatan.

#### 4.1.2.3 Variabel Tingkat Inflasi

Deskripsi tingkat inflasi selama Januari 2017 hingga Desember 2020 pengamatan diperoleh nilai rata-rata terkecil terjadi pada tahun 2019 yaitu 2,98. sedangkan untuk Nilai rata-rata tertinggi terjadi pada tahun 2017 yaitu sebesar 3,81. berikut grafik penyajian perkembangan Inflasi selama tahun 2017-2020.



**Grafik 4.3**

#### Perkembangan Tingkat Inflasi

#### Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2017-2020.

*Sumber: Data diolah penulis 2021*

Berdasarkan grafik 4.3 bahwa hasil analisis deskriptif pada variabel Tingkat inflasi menunjukkan terjadinya nilai standar deviasi lebih tinggi dari pada nilai rata-rata (mean) yang hal tersebut menunjukkan kondisi fluktuasi pada variabel inflasi dan selama masa periode penelitian

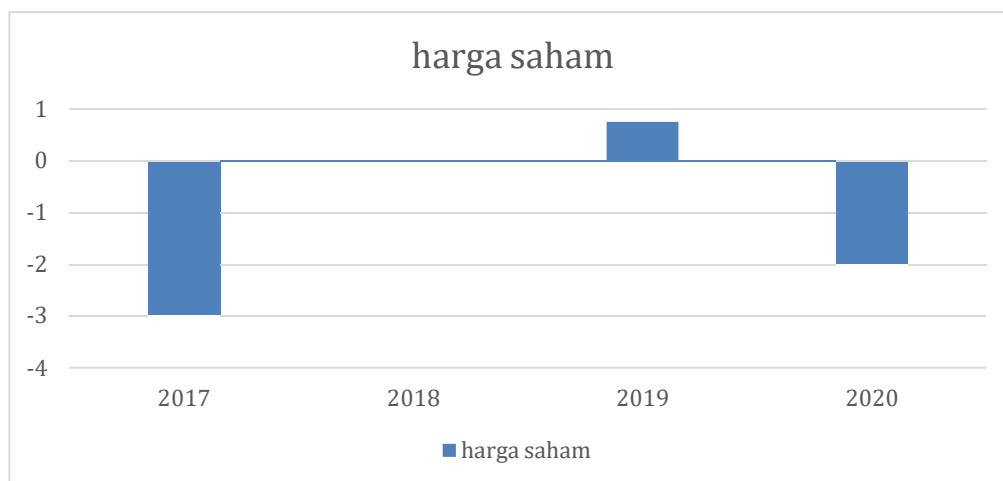
mengalami peningkatan dan mempunyai data yang luas. Dengan meningkatnya nilai tingkat inflasi, grafik pada harga saham tersebut turut mengalami penurunan, yang awalnya merujuk ke arah positif menjadi cenderung negatif seiring meningkatnya nilai tingkat inflasi. Dengan begitu, dapat diambil penjelasan bahwa ketika tingkat inflasi mengalami peningkatan maka indeks harga saham properti turut mengalami penurunan, begitu pula jika tingkat inflasi mengalami penurunan maka indeks harga saham properti juga mengalami peningkatan.

#### **4.1.2.4 Variabel Harga Saham**

Deskripsi harga saham selama Januari 2017 hingga Desember 2020 pengamatan diperoleh rata-rata sebesar -1,324 dengan simpangan baku sebesar 4,605. Nilai terendah sebesar -11,086 terjadi pada bulan Agustus 2020, sedangkan nilai tertinggi sebesar 10,801 terjadi pada bulan Desember 2019.

#### **Grafik 4.4**

#### **Perkembangan Harga Saham pada Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2017-2020**



*Sumber: Data Diolah Penulis 2021*

Berdasarkan grafik 4.4 bahwa hasil analisis deskriptif pada variabel harga saham menunjukkan terjadinya nilai standar deviasi lebih tinggi dari pada nilai rata-rata (mean) yang hal tersebut menunjukkan kondisi fluktuasi pada variabel harga saham dan selama masa periode penelitian mengalami penurunan.

#### 4.1.3 Uji Partial Least Square (PLS)

*Structural Equation Modelling* (SEM) merupakan suatu metode yang digunakan untuk menutup kelemahan yang terdapat pada metode regresi. Menurut para ahli metode penelitian *Structural Equation Modelling* (SEM) dikelompokkan menjadi dua pendekatan yaitu pendekatan *CovarianceBased* SEM (CBSEM) dan *Variance Based* SEM atau *Partial Least Square* (PLS). *Partial Least Square* merupakan metode analisis yang powerful yang mana dalam metode ini tidak didasarkan banyaknya asumsi. Pendekatan PLS adalah *distribution free* (tidak mengasumsikan data tertentu, dapat berupa nominal, kategori, ordinal, interval dan rasio). PLS menggunakan metode bootstrapping atau penggandaan secara acak yang



mana asumsi normalitas tidak akan menjadi masalah bagi PLS. Selain itu PLS tidak mensyaratkan jumlah minimum sampel yang akan digunakan dalam penelitian, penelitian yang memiliki sampel kecil dapat tetap menggunakan PLS. PLS digolongkan jenis non-parametrik oleh karena itu dalam permodelan PLS tidak diperlukan data dengan distribusi normal. Pengelolaan data pada penelitian ini akan menggunakan Software SmartPLS 3.2.7. Analisis hasil penelitian menggunakan uji Partial Least Square (PLS) untuk menguji pengaruh antar variabel BI 7 Day Rate, Nilai Tukar, Tingkat Inflasi, dan Harga Saham.

#### **4.1.3.1 Hasil Uji Outer Model**

Analisa outer model dilakukan untuk memastikan bahwa measurement yang digunakan layak untuk dijadikan pengukuran (valid dan reliabel). Dalam analisa model ini menspesifikasi hubungan antar variabel laten dengan indikator-indikatornya. Hasil pengujian outer model untuk pengukuran formatif dilakukan menggunakan validitas konvergen dan validitas diskriminan.

##### **a. Uji Validitas Konvergen**

Pengujian validitas konvergen pada model pengukuran formatif dilakukan dengan membandingkan nilai  $t$  hitung ( $t$  statistik) pada bagian *outer* dengan nilai  $t$  tabel. Nilai  $t$  tabel diperoleh dari tabel nilai kritis  $t$  sebesar 1,96.

**Tabel 4.2**  
**Hasil Uji Validitas Konvergen**

	Loading Faktor	SD
Inflasi -> Inflasi	1.000	0.000
Kurs -> Nilai Tukar	1.000	0.000
Rate -> BI 7 Day Rate	1.000	0.000
Saham -> Harga Saham	1.000	0.000

*Sumber: Data diolah peneliti tahun 2021*

Hasil pengujian validitas konvergen menggunakan nilai t statistik tidak diperoleh hasil karena setiap variabel hanya diukur menggunakan 1 indikator, sehingga dapat dinyatakan secara langsung bahwa indikator yang digunakan untuk mengukur variabel laten dalam penelitian ini adalah valid.

#### **b. Uji Validitas Diskriminan**

Pengujian validitas diskriminan pada model pengukuran formatif dilakukan dengan melihat hasil multikolinieritas menggunakan nilai VIF dari masing-masing indikator ataupun masing-masing variabel. Nilai VIF kurang dari 10 menunjukkan bahwa tidak ada masalah multikolinieritas dalam model.

**Tabel 4.3**  
**Hasil Uji Validitas Diskriminan Menggunakan Nilai VIF**

	Harga Saham
BI 7 Day Rate	1.039
Inflasi	1.019

Nilai Tukar	1.021
-------------	-------

*Sumber: Data diolah peneliti tahun 2021*

Hasil uji validitas diskriminan menggunakan VIF diperoleh nilai VIF pada variabel BI 7 Day Rate sebesar 1,039, variabel Nilai Tukar sebesar 1,021, dan variabel Tingkat Inflasi sebesar 1,019. Hasil tersebut menunjukkan nilai VIF kurang dari 10 ( $VIF < 10$ ) sehingga tidak ditemukan masalah multikolinieritas dalam model.

#### **4.1.3.2 Hasil Uji Inner Model**

Analisa inner model biasanya juga disebut dengan (inner relation, structural model dan substantive theory) yang mana menggambarkan hubungan antara variabel laten berdasarkan pada substantive theory. Analisa inner model dapat dievaluasi yaitu dengan menggunakan R-square untuk konstruk dependen, *Stone-Geisser Q Square* test untuk predictive relevance dan uji t serta signifikansi dari koefisien parameter jalur struktural. Dalam pengevaluasian inner model dengan PLS (*Partial Least Square*) dimulai dengan cara melihat R Square untuk setiap variabel laten dependen. Kemudian dalam penginterpretasiannya sama dengan interpretasi pada regresi. Perubahan nilai pada R-square dapat digunakan untuk menilai pengaruh variabel laten independen tertentu terhadap variabel laten dependen apakah memiliki pengaruh yang substantif. Hasil pengujian inner model meliputi nilai koefisien determinasi (R-square).

**Tabel 4.4**  
**Hasil Koefisien Determinasi**

	R Square	R Square Adjusted
Harga Saham	0.321	0.275

*Sumber: Data diolah peneliti tahun 2021*

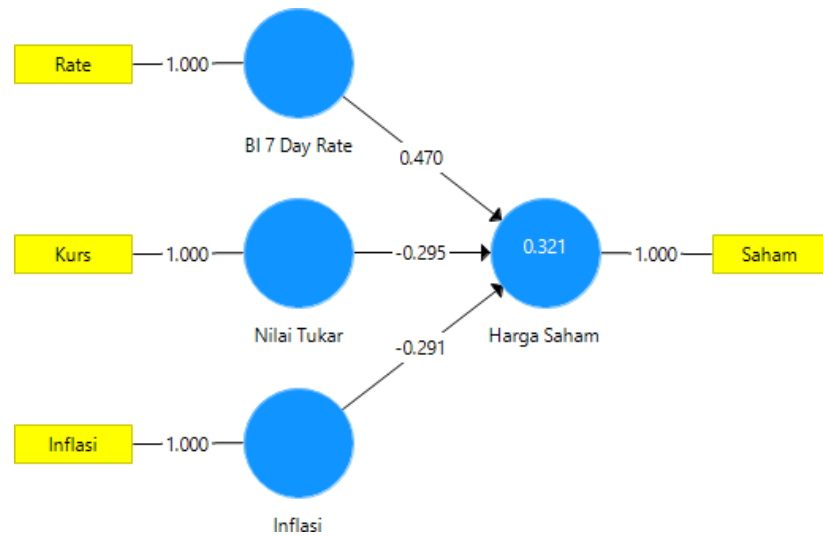
Hasil koefisien determinasi pengaruh antara BI 7 Day Rate, Nilai Tukar, dan Tingkat Inflasi, terhadap Harga Saham diperoleh nilai R Square sebesar 0,321. Hasil tersebut menunjukkan bahwa besarnya pengaruh terhadap Harga Saham sebesar 32,1 persen dapat dijelaskan oleh BI 7 Day Rate, Nilai Tukar, dan Tingkat Inflasi, sedangkan sisa pengaruh lainnya dijelaskan oleh variabel lainnya.

#### **4.1.4 Pengembangan Model Penelitian**

Berdasarkan pengujian model variabel laten dalam penelitian ini, dikelompokkan menjadi dua kelompok yaitu variabel eksogen dan variabel endogen. Variabel eksogen yaitu variabel BI 7 Day Rate, Nilai Tukar, dan Tingkat Inflasi, sedangkan variabel endogen yaitu Harga Saham. Model dikatakan baik bila pengembangan model hipotesis secara teoritis didukung oleh data empirik. Pengujian hasil analisis dengan Partial Least Square (PLS) dalam mengetahui pengaruh antar variabel secara lengkap dapat dilihat pada gambar berikut:

**Gambar 4.1**

**Hasil Output PLS Algorithm**



*Sumber: Smart PLS 2021*

## 4.2 Pengujian Hipotesis

Dalam pengujian hipotesa dapat dilihat dari nilai t-statistik dan nilai probabilitas. Untuk pengujian hipotesis yaitu dengan menggunakan nilai statistik maka untuk alpha 5% nilai t-statistik yang digunakan adalah 1,96. Sehingga kriteria penerimaan atau penolakan hipotesa adalah  $H_a$  diterima dan  $H_0$  di tolak ketika  $t\text{-statistik} > 1,96$ . Untuk menolak/menerima hipotesis menggunakan probabilitas maka  $H_a$  di terima jika nilai  $p < 0,05$ . Berdasarkan data empirik yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilakukan pengujian terhadap hipotesis yang diajukan. Berikut disajikan hasil pengujian hipotesis berdasarkan nilai koefisien jalur dan T-Statistik / P-value.

**Tabel 4.5.**  
**Hasil Pengujian Hipotesis**

	Koefisien Jalur	Stdev	T Statistik	P Values	Keterangan
BI 7 Day Rate -> Harga Saham	0.470	0.129	3.636	0.000	Signifikan
Inflasi -> Harga Saham	-0.291	0.118	2.462	0.014	Signifikan
Nilai Tukar -> Harga Saham	-0.295	0.098	3.002	0.003	Signifikan

*Sumber: Data diolah peneliti tahun 2021*

Berdasarkan pengujian hipotesis yang dilakukan diperoleh hasil sebagai berikut:

#### 4.2.1 Pengaruh BI 7 Day Repo Rate Terhadap Indeks Harga Saham

Pengaruh BI 7 day rate terhadap harga saham diperoleh koefisien jalur sebesar 0,470 dengan nilai t statistik sebesar 3,636 dan nilai signifikansi sebesar 0,000. Sebagai perbandingan diperoleh nilai t tabel sebesar 1,960. Hasil tersebut menunjukkan nilai t statistik lebih dari nilai t tabel ( $t_{stat} > t_{tabel}$ ) dan nilai signifikansi kurang dari 0,05 ( $sig < 0,05$ ) sehingga dapat dinyatakan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan antara BI 7 day rate terhadap indeks harga saham, artinya semakin tinggi nilai BI 7 day rate akan berpengaruh terhadap semakin tinggi nilai harga saham.

#### 4.2.2 Pengaruh Nilai Kurs Terhadap Indeks Harga Saham

Pengaruh nilai tukar terhadap harga saham diperoleh koefisien jalur sebesar -0,291 dengan nilai t statistik sebesar 2,462 dan nilai signifikansi sebesar 0,014. Sebagai perbandingan diperoleh nilai t tabel sebesar 1,960. Hasil tersebut menunjukkan nilai t statistik lebih dari nilai t tabel ( $t_{stat} > t_{tabel}$ ) dan nilai signifikansi kurang dari 0,05 ( $sig < 0,05$ ) sehingga dapat dinyatakan bahwa terdapat pengaruh negatif signifikan antara nilai tukar terhadap indeks harga saham, artinya semakin tinggi nilai nilai tukar akan berpengaruh terhadap semakin rendah nilai harga saham.

#### **4.2.3 Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham**

Pengaruh tingkat inflasi terhadap harga saham diperoleh koefisien jalur sebesar -0,295 dengan nilai t statistik sebesar 3,002 dan nilai signifikansi sebesar 0,003. Sebagai perbandingan diperoleh nilai t tabel sebesar 1,960. Hasil tersebut menunjukkan nilai t statistik lebih dari nilai t tabel ( $t_{stat} > t_{tabel}$ ) dan nilai signifikansi kurang dari 0,05 ( $sig < 0,05$ ) sehingga dapat dinyatakan bahwa terdapat pengaruh negatif signifikan antara tingkat inflasi terhadap indeks harga saham, artinya semakin tinggi nilai tingkat inflasi akan berpengaruh terhadap semakin rendah nilai harga saham.

### **4.3 Pembahasan Hasil Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh BI 7 Day Repo Rate terhadap Indeks Harga Saham, Kurs Rupiah terhadap Indeks Harga Saham, Tingkat Inflasi terhadap Indeks Harga Saham. Dengan dilakukannya penelitian ini maka dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang telah diformulasikan sebelumnya. Yang hendak dibahas kali ini merupakan menerima ataupun menolak hipotesis yang terdapat dalam data dengan informasi dan kenyataan, serta kenyataan yang ada. Perhitungan yang dicoba pada penelitian kali ini memakai bantuan *software* (perangkat lunak) SmartPLS 3.2.7 yang menguji secara keseluruhan terkait hubungan variable, hal ini dapat dijelaskan dibawah ini:

#### **4.3.1 Pengaruh BI 7 Day Repo Rate Terhadap Indeks Harga Saham**

Mengenai pengaruh BI 7 Day Repo Rate terhadap indeks harga saham properti, untuk menjawab rumusan masalah serta hipotesis yang ada mengenai BI 7-day repo rate yang memberikan hasil positif signifikan terhadap harga saham sektor properti. Oleh sebab itu, Berdasarkan penelitian kali ini terhadap Perusahaan Properti yang memiliki kelengkapan data laporan keuangan selama kurun waktu penelitian 2017-2020 dan Perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang tidak *delisting* sampai tahun 2020 dapat diambil hasil dari uji olah data menggunakan SmartPLS bahwasannya BI 7-Day Repo Rate



memberikan pengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor property, sehingga hipotesis pertama yang menyatakan bahwa BI 7 Day Repo Rate berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham diterima.

Menurut (Taufan Adharsyah, 2019: 6) Bank Indonesia memberikan kebijakan untuk menaikkan BI 7-Day Repo Rate sehingga menjadi 3,5% pada 2020 dalam RDG (Rapat Dewan Gubernur). Pada akhir tahun 2020 ditutup dengan tingkat suku bunga sebesar 3,7%. Tak lain dan tak bukan hal tersebut juga disebabkan oleh adanya kebijakan baru pemerintah atas adanya virus Covid-19. Hal tersebut membuat sektor properti mendapatkan momentum terbaik serta memasuki pemulihan ekonomi dikarenakan pada akhir 2020 suku bunga KPR sudah memasuki single digit yang awalnya 10-11% saat ini yaitu sebesar 7-8% saja. Jada Agung juga selaku Asisten Gubernur Bank Indonesia sekaligus selaku Kepala Departemen Kebijakan Makroprudensial menyatakan, sektor properti sudah melewati masa-masa terburuknya.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Fitri Ramdhani (2016) yang menyatakan bahwa Suku Bunga berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti, begitu juga dengan penelitian yang dilakukan Yulia Efni (2019) yang didalam penelitian menyatakan bahwa Suku Bunga memberikan pengaruh Positif dan signifikan. Begitu pula dengan penelitian yang dilakukan oleh Bambang Susanto (2015) yang menyatakan bahwasannya suku bunga

memberikan pengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Suku bunga yang meningkat memberikan pengaruh positif terhadap sektor properti, hal itu disebabkan karena dengan tingginya suku bunga penetapan harga properti juga naik sedangkan permintaan konsumen terkait kebutuhan properti terus mengalami peningkatan. Achmad Thobari (2009) dalam penelitiannya juga menjelaskan bahwa suku bunga memberikan pengaruh yang positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Umi Mardiyati dan Ayu Rosalina (2013) dalam penelitiannya yang menjelaskan bahwasannya saat suku bunga naik, mungkin akan memberikan dampak pada sektor lain akan tetapi, pada sektor properti akan memberikan keuntungan tinggi khususnya bagi pihak development dikarenakan banyaknya permintaan konsumen dari waktu ke waktu dan konsumen rela meskipun melakukan pembayaran dengan harga tinggi. Pernyataan tersebut juga sesuai dengan kondisi saat ini yang bersumber dari (Ilham Budiman, 2020: 2) yang menyatakan meskipun pada saat maraknya COVID-19 pun minat konsumen tetap meningkat berdasarkan survey yang dilakukan oleh (Ilham Budiman, 2020:2) yang awalnya 40% berminat meningkat menjadi 48% konsumen yang berminat. Pihak perusahaan juga perlu menaikkan harga ketika suku bunga naik, sedangkan permintaan konsumen atas properti masih banyak dan malah meningkat. Kondisi tersebut yang menyebabkan perilaku investasi tidak sesuai dengan teori yang ada. Bambang Susanto (2015) menyatakan Suku Bunga yang

meningkat bisa saja memberikan pengaruh positif dikarenakan dengan tingginya suku bunga harga properti juga naik sedangkan permintaan konsumen akan kebutuhan papan (rumah/properti) terus menerus meningkat. Akan tetapi ketika suku bunga mengalami penurunan, akan berdampak juga pada beberapa perusahaan sektor properti yang memiliki skala kecil misalnya saat bunga rendah terjadi pemangkasan pada sistem kredit ritel/KPR dan konsumen akan kembali memiliki semangat dalam membeli rumah dengan sistem kredit/KPR dengan begitu pihak development juga akan mengalami peningkatan penjualan. Dengan begitu dari hasil analisis ini dapat diambil kesimpulan, bahwa hasil penelitian ini menyatakan suku bunga memberikan pengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti dan menerima hipotesis yang ada.

Implementasi pada perusahaan dan investor ini harus sama-sama memperhatikan perubahan suku bunga, karena kenaikan suku bunga akan mempengaruhi laba bersih perusahaan. Dengan kenaikan suku bunga maka seorang investor akan menjual sahamnya, dikarenakan return yang didapatkan sesuai dengan yang diharapkan.

Dalam pandangan islam, hukum suku bunga diartikan dengan riba yang keduanya mendapatkan tambahan uang, umumnya dalam presentasi. Didasarkan pada pengertian riba yang tercantum dalam surat Ar-Rum ayat

39 yakni, sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

“ Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-Baqarah:275).

Dalam ayat tersebut menjelaskan bahwasanya riba tersebut tambahan yang tidak menambah banyak di sisi Allah SWT. Yang mana dalam ayat tersebut mengandung makna sindiran bagi orang-orang yang diajak bicara atau mukhathabat. Dari makna tersebut menjelaskan bahwa kita dilarang untuk menyentuh ataupun mendekati riba ataupun system yang mengandung riba di dalamnya, meskipun itu hanya sedikit saja. Begitu juga dalam menjalankan perusahaan, terkadang perusahaan membutuhkan sistem bagi hasil yang digunakan untuk menjalankan usaha sesuai dengan syariat islam.

Islam secara tegas telah mengharamkan riba dan secara keras melarangnya. Pengharaman dan pelarangan itu berdasarkan hukum nash- nash yang jelas dan pasti (qath'i) dalam Al-Qur'an dan hadits, yang tidak mungkin lagi dapat dirubah atau ditafsirkan secara sembarangan, meskipun berdalih ijihad atau pembaruan. Karena dalam pakem fikih dinyatakan bahwa tidak ada peluang ijihad mengenai masalah-masalah yang sudah pasti (qath'i tsubut wa dalalah) sebagaimana secara konsensus pakem ini dianut kalangan umat Islam, ulama salaf (generasi terdahulu) dan ulama khalaf (generasi belakangan). Bagi kaum muslim, cukup dengan membaca ayat riba di penghujung surah al-Baqarah yang diturunkan pada saat akhir periode turunnya Al-Qur'an, niscaya akan tergoncang hatinya ketika menyimak kerasnya ancaman yang dijanjikan Allah dalam ayat-ayat itu yang tergolong ayat muhakkamat (jelas dan pasti serta tidak menimbulkan aneka interpretasi).

Diriwayatkan oleh Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw bersabda, "Tuhan sesungguhnya berlaku adil karena tidak membenarkan empat golongan memasuki surga atau tidak mendapat petunjuk dari-Nya. Mereka itu adalah, peminum arak, pemakan riba, pemakan harta anak yatim dan mereka yang tidak bertanggung jawab/menelantarkan ibu-bapaknya.

#### **4.3.2 Pengaruh Kurs Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham**

Mengenai pengaruh kurs rupiah terhadap indeks harga saham properti, untuk menjawab rumusan masalah serta hipotesis yang ada mengenai kurs rupiah yang memberikan hasil negatif signifikan terhadap

harga saham sektor properti. Berdasarkan penelitian kali ini terhadap Perusahaan Properti yang memiliki kelengkapan data laporan keuangan selama kurun waktu penelitian 2017-2020 dan Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang tidak *delisting* sampai tahun 2020 dapat diambil hasil dari uji olah data menggunakan SmartPLS bahwasannya kurs rupiah berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti, sehingga hipotesis kedua yang menyatakan bahwa Kurs Rupiah berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham diterima.

Menurut (Erwin Hutapea, 2018: 6) melemahnya rupiah memberikan dampak negatif kepada indeks harga saham sektor properti. Atas penjelasan dari Nanik J. Santoso selaku Direktur PT Ciputra Development Tbk menyatakan dampak atas melemahnya rupiah Terutama pada perihal kenaikan biaya pembangunan atau konstruksi seperti pembangunan proyek property vertikal yang bisa berupa apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lainnya. Hal tersebut dikarenakan pembelian komponen atas *High Rise* menggunakan dollar AS yang cukup besar. Sebagai contoh pembelian besi, peralatan mekanik, dan elektrik yang harus diimpor dan menggunakan dollar AS.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Hedwigis Esti Riwayati & I Putu Jayantara (2020) yang menyatakan bahwa Kurs Rupiah memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Begitu pula dengan penelitian yang

dilakukan oleh Bambang Susanto (2015) yang menyatakan bahwa Kurs Rupiah memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Dan juga penelitian yang dilakukan oleh Fitri Ramdani (2016) yang menyatakan bahwa Kurs Rupiah memberikan pengaruh negatif terhadap indeks harga saham sektor properti. Akan tetapi melemahnya rupiah juga memberikan keuntungan tersendiri bagi sektor properti dikarenakan saat alat dan bahan baku yang diimpor menggunakan dollar AS mengalami kenaikan biaya, justru pada moment tersebut bisa dimanfaatkan oleh beberapa perusahaan pada sektor properti untuk menaikkan harga properti.

Berdasarkan pernyataan (Hindra Liauw, 2019) mengingat saat ini banyak masyarakat yang sadar akan pentingnya membeli properti dikarenakan supply properti (tanah, rumah, gedung, dll) yang tetap dan demand atas properti mengalami peningkatan sesuai dengan bertambahnya penduduk, namun peningkatan tersebut bisa juga dipengaruhi oleh faktor lain. Tak hanya itu harga properti juga bersifat rigid, artinya yang menentukan harga bukan pasar akan tetapi si penguasa tanah/lahan tersebut (Pandu Gumilar, 2020). Ayu Rosalina (2013) dalam penelitiannya menyatakan bahwa Kurs Rupiah memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Akan tetapi meskipun negatif, baik buruknya peningkatan penjualan perusahaan juga bisa saja dipengaruhi oleh faktor lain. misalnya, pihak development properti sudah memang terpercayakan kualitasnya sehingga saat alat dan

bahan baku impor naik kemudian pihak development menaikkan harga penjualan properti tersebut tetap mengalami peningkatan. Sesuai denganyang dikutip oleh Adhi Hermawan (2020) yang menyatakan meskipun harga properti milik Ciputra Development naik sebesar 7% pada tahun 2020, meski demikian Ciputra Development tetap mampu memenuhi target penjualan yaitu Rp5,5 triliun ditahun 2020.

Berdasarkan pernyataan Suryanto (2007) dalam penelitiannya yang menyatakan bahwa jika nilai rupiah turun maka biaya aktivitas perusahaan yang dikeluarkan perusahaan juga akan semakin besar, hal itu yang mengakibatkan kerugian perusahaan. Pendapat lainnya juga mendukung hal tersebut, seperti yang dikemukakan oleh (Sunariyah, 2003) yang menyatakan kurs rupiah yang menguat menggambarkan perekonomian yang mengalami perkembangan sehingga menarik minat para investor untuk kegiatan investasi yang artinya jika IDR mengalami peningkatan maka investor yang akan berinvestasi pada pasar modal juga akan meningkat, begitupun sebaliknya. Dengan begitu dari hasil analisis ini dapat diambil kesimpulan, bahwa hasil penelitian ini menyatakan Kurs Rupiah memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti dan menerima hipotesis yang ada.

Implementasi pada perusahaan dan investor ini harus sama-sama memperhatikan perubahan nilai tukar rupiah terhadap dollar, karena hal tersebut dapat merubah besarnya laba rugi perusahaan. Pada dasarnya menguatnya nilai tukar maka penerimaan *return* perusahaan akan ikut



meningkat. Bagi para investor bisa menentukan atau memutuskan keamanan dalam berinvestasi pada sektor industri, atau sektor lainya apabila memiliki kekhawatiran dengan keadaan ekonomi Indonesia yang kurang stabil.

Hal diatas telah tercantum dalam Q. S Al-Israa' ayat 35 sebagai berikut:

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزَنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya:

*“Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.” (Q.S Al-Israa' ayat 35)*

Kemudian terdapat hadis Nabi sebagai berikut.

لَا تَبِيعُوا الذَّهَبَ بِالذَّهَبِ إِلَّا سَوَاءً بِسَوَاءٍ، وَالْفِضَّةَ بِالْفِضَّةِ إِلَّا سَوَاءً بِسَوَاءٍ، وَبِيعُوا الذَّهَبَ بِالْفِضَّةِ وَالْفِضَّةَ بِالذَّهَبِ كَيْفَ شِئْتُمْ. (رَوَاهُ بُخَارِي)

*“Janganlah engkau menjual emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, sya'ir dengan syair, kurma dengan kurma, dan garam dengan garam (dengan syarat harus) sama dan sejenis serta secara tunai. Jika jenisnya berbeda, juallah sekehendakmu jika dilakukan secara tunai” (HR. Bukhori).*

Dengan demikian dari beberapa dasar hukum dan landasan teori yang dijabarkan di atas hukum kurs rupiah dengan syarat bahwa nilai

tukar harus sesuai atau setara dengan nilai barang yang akan ditukar dengan tujuan pada suatu hal yang halal sesuai syariat islam dan tidak melanggarnya. Menurut An-Nabhani dalam bukunya yang berjudul membangun sistem ekonomi alternative perspektif islam, apabila aktivitas pertukaran tersebut sempurna, kemudian salah satu diantara mereka ingin menarik kembali maka hal semacam itu tidak diperbolehkan bila akad dan penyerahannya telah sempurna. Kecuali terdapat hal yang tidak diketahui atau penipuan yang keji (*ghabu fasihy*), atau cacat maka diperbolehkan.

#### **4.3.3 Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham**

Terkait dengan pengaruh Tingkat Inflasi terhadap indeks harga saham properti, untuk menjawab rumusan masalah serta hipotesis yang ada mengenai Tingkat Inflasi memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Berdasarkan penelitian kali initerhadap Perusahaan Properti yang memiliki kelengkapan data laporan keuangan selama kurun waktu penelitian 2017-2020 dan Perusahaanproperty dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang tidak *delisting* sampai tahun 2020 dapat diambil hasil dari uji olah data menggunakan SamrtPLS bahwasannya inflasi memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham, sehingga hipotesis ketiga yang menyatakan bahwasannya inflasi memberikan pengaruh negatif signifikanterhadap indeks harga saham diterima.

Menurut (Muhammad Idris, 2021: 3) menyatakan bahwa Inflasi memberikan dampak negatif bagi indeks harga saham sektor properti dan barang konsumsi. Hal itu dikarenakan volatilitas pertumbuhan masih tetap terjadi sehingga membuat orang masih berat untuk berinvestasi pada sektor properti. Berdasarkan ujaran Alfred Nainggolan selaku Kepala Riset Koneksi Kapital yang menyatakan sektor property dan *consumer goods*, masih berat dalam pertumbuhan kinerjanya sehingga harga sahamnya tidak menunjukkan pertanda positif.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Umi Mardiyati dan Ayu Rosalina (2013) yang menyatakan bahwa Inflasi memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Ketika inflasi mengalami kenaikan sedangkan harga properti yang relatif landai maka diperlukan inovasi-inovasi terbaru dibidang properti untuk meningkatkan nilai jual dan penjualan. Seperti yang dikutip dari Dian Ade Permana (2020) yang menjelaskan untuk meningkatkan nilai jual dan penjualan Fashindo Group inovasinya yaitudengan menggunakan design properti yang sedang *hype* saat ini dan melakukan penjualan rumah sekaligus furniturnya serta furnitur tersebut bisa juga untuk di KPR-kan. Hal tersebut juga dijelaskan dalam penelitian yang dilakukan oleh Putu Fenta Pramudya Cahya, I Wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja (2015) yang menyatakan bahwa Inflasi memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Begitu pula dengan penelitian yang dilakukan oleh Yulia Efni (2019) yang

turut menyatakan Inflasi memberikan pengaruh yang negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Meningkatnya harga barang (inflasi) akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh kepada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Achmad Thobari (2009) dalam penelitiannya juga menyatakan bahwa Inflasi memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham, dikarenakan semakin meningkat Inflasi maka akan diikuti dengan penurunan indeks harga saham sektor properti. Begitu juga dengan penelitian yang dilakukan oleh Umi Mardiyati dan Ayu Rosalina (2013) yang mengutarakan bahwa inflasi memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Berdasarkan pernyataan Tandelilin (2010) inflasi yang mengalami peningkatan akan memberikan pengurangan tingkat pendapatan riil para investor dari investasi yang dapat diartikan sebagai sinyal negatif bagi para investor, begitu pula berlaku sebaliknya jika tingkat inflasi suatu negara mengalami penurunan akan memberikan peningkatan pada tingkat pendapatan riil para investor dari investasi yang dapat diartikan sebagai sinyal positif bagi para investor. Dengan begitu dari hasil analisis ini dapat diambil kesimpulan, bahwa hasil penelitian ini menyatakan Tingkat Inflasi memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti dan menerima hipotesis yang ada.

Terjadi peristiwa kenaikan harga pada masa Rasulullah saw yang memicu terjadinya menyangkut kebutuhan pokok mereka sehari-hari, sehingga para sahabat mengadukan kejadian tersebut kepada Rasulullah saw. Dan mereka mengusulkan agar beliau mau mengatur harga barang-barang sesuai dengan kemampuan daya beli mereka. Namun, Rasulullah saw menolak untuk melakukan intervensi (campur tangan) harga, dengan asumsi bahwa Allah swt yang telah mengatur semua harga barang, sehingga tidak seorangpun (termasuk beliau sendiri sebagai Rasulullah saw.) yang berhak mengatur harga barang.

Implementasi pada perusahaan dan investor ini harus sama-sama memperhatikan perubahan tingkat inflasi. Dikarenakan, Seorang investor sebelum menanamkan modalnya pada perusahaan harus memperhatikan kondisi perusahaan saat kenaikan tingkat inflasi. Pada dasarnya menguatnya tingkat inflasi tidak akan merubah keuntungan perusahaan yang melakukan import bahan baku.

Keengganan Rasulullah saw untuk mengatur harga barang yang berkaitan dengan konsep rizki Allah swt. Yang telah diberikan kepadasetiap hamba Nya. Dalam hal ini merupakan masalah rezeki manusia yang menjadi keistimewaan Allah swt. Hal ini terdapat dalam firman Allah swt

:

زُيِّنَ لِلنَّاسِ حُبُّ الشَّهَوَاتِ مِنَ النِّسَاءِ وَالْبَنِينَ وَالْقَنَاطِيرِ الْمُقَنْطَرَةِ مِنَ  
الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ وَالْخَيْلِ الْمُسَوَّمَةِ وَالْأَنْعَامِ وَالْحَرْثِ ۚ ذَلِكَ مَتَاعُ الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا ۗ وَاللَّهُ عِنْدَهُ حُسْنُ الْمَآبِ

Artinya:

*“Jadikan indah pada (pandangan) manusia kecintaan kepada apa-apa yang diinginkan, yaitu: wanita-wanita, anak-anak, harta yang banyak dari jenis emas, perak, kuda pilihan, binatang-binatang ternak dan sawah lading. Itulah kesenangan hidup di dunia, dan di sisi Allah-lah tempat kembali yang baik (surge).” (QS. Al-Imran: 14)*

Berkaitan dengan ayat dan hadits diatas apabila suatu perusahaan telah mempersiapkan kemungkinan-kemungkinan di masa yang akan datang maka perusahaan tersebut insyaallah tidak dapat terguncang jika terjadi kemungkinan dalam hal kenaikan inflasi yang bisa terjadi sewaktu-waktu. Sehingga tetap dapat memberikan keuntungan yang maksimal bagi investornya. Manusia pada dasarnya sangat mencintai harta mereka sehingga sering terjadi penimbunan-penimbunan harta kekayaan mereka sehingga membuat harga-harga barang naik (inflasi) apalagi dimasa Rasulullah SAW kebanyakan dari mereka mayoritas adalah seorang saudagar.

Dalam teori Imam Al-Maqrizi yang mengungkapkan berbagai fakta bencana yang pernah terjadi di Mesir, Imam Al-Maqrizi menyatakan bahwa peristiwa inflasi merupakan sebuah fenomena alam yang menimpa kehidupan masyarakat di seluruh dunia sejak zaman dahulu hinggasekarang. Menurutnya hal tersebut terjadi ketika harga-harga secara umum mengalami kenaikan belangsung secara terus-menerus. Dan pada persediaan

barang dan jasa mengalami kelangkaan, hal itu dikarenakan peningkatan kebutuhan konsumen terhadap barang maupun jasa, maka konsumen harus mengeluarkan uang dengan jumlah yang banyak atas kebutuhannya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan dari hasil analisis pembahasan dalam penelitian, maka dapat diperoleh kesimpulan secara parsial sebagai berikut:

1. Terdapat pengaruh positif signifikan antara BI 7-Day Repo Rate Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate*. Dapat diartikan bahwa BI 7-Day Repo Rate yang didapat terbilang baik, oleh jika terjadi perubahan pada BI 7-Day Repo Rate maka akan berpengaruh juga terhadap perubahan indeks harga saham sektor properti dan *real estate*.
2. Terdapat pengaruh negatif signifikan antara Kurs Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate*. Yang artinya, jika terjadi perubahan pada Kurs Rupiah maka akan berpengaruh juga terhadap perubahan nilai harga saham sektor properti dan *real estate*.
3. Terdapat pengaruh negatif signifikan antara Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham. Dijelaskan bahwa jika terjadi perubahan pada Tingkat Inflasi maka akan berpengaruh juga terhadap perubahan indeks harga saham sektor properti dan *real estate*.



## 5.2 Saran

Dapat dilihat dari kesimpulan penelitian yang dilakukan, peneliti memberikan beberapa saran seperti:

### 1. Bagi Investor

Berdasarkan hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa variabel makro ekonomi yang biasanya terjadi di suatu Negara mempengaruhi seberapa besar keuntungan yang diterima oleh para investor. Ada baiknya jika ingin berinvestasi pada beberapa jenis perusahaan maka sebaiknya mengerti bagaimana dampak dan kondisi suku bunga, nilai kurs, tingkat inflasi terhadap perusahaan itu ataupun sektor yang dipilih.

### 2. Bagi Perusahaan

Untuk perusahaan dalam menerbitkan saham pihak perusahaan / korporasi sebaiknya melihat atau memantau terlebih dahulu kondisi yang terjadi pada perekonomian pada saat itu karena suku bunga, inflasi, dan inflasi memberikan pengaruh untuk pertumbuhan saham.

### 3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Untuk peneliti selanjutnya diharapkan mampu menyempurnakan penelitian ini. Selain hal itu peneliti berharap untuk lebih banyak lagi variabel makroekonomi yang diteliti dan pengaruhnya terhadap indeks harga saham pada perusahaan dan sektor-sektor lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahan. (2014). Jakarta: Departemen Agama Republik Indonesia.
- An-Nabhani, Taqyuddin. (1999). *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*. Cet IV. Surabaya: Penerbit Risalah Gusti.
- Adwin, Surja Atmadja. (2002). Analisa Pergerakan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Dolar Amerika Setelah Diterapkannya Kebijakan Sistem Nilai Tukar Mengambang Bebas Di Indonesia. *Jurnal Akuntansi*. Vol. 14 No. 03 Universitas Brawijaya Malang.
- Amin, Muhammad. (2012). Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga BI, Nilai Kurs Dollar dan Indeks Dow Jones Terhadap Pergerakan IHSG di BEI (2009-2011). *Jurnal Skripsi*. Vol. 4, No.1.
- Anmuridya & Yazid. (2019). Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, BI Rate terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) (Pada Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017). *Jurnal PTEK*. Vol. 3 No. 2 Hal 209-219.
- Adharsyah, Taufan. (2019). *Antara Turun dan Tetap, Apa sih Sebenarnya Suku Bunga Acuan*. Diakses 19 Juni 2019 dari <https://www.cnbcindonesia.com/market/20190618150043-17-79095/antara-turun-dan-tetap-apa-sih-sebenarnya-suku-bunga-acuan>.
- Boediono. (2014). *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu No. 5 Ekonomi Makro*. Yogyakarta: BPFE.
- Budisantoso, Totok & Nuritno. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi ke-3*. Jakarta : Salemba Empat.
- Budiman, Ilham. (2020). *Suku Bunga Acuan Turun, ini Dampaknya ke Sektor Properti*. Diakses 20 Februari 2020 dari <https://www.google.com/amp/s/m.bisnis.com/amp/read/20200220/47/1203906/suku-bunga-acuan-turun-ini-dampaknya-ke-sektor-properti>.
- Darmadji, Tjipto & Hendy Fakhruddin. (2011). *Pasar Modal di Indonesia Edisi ke-3*. Jakarta: Salemba Empat.
- Efni, Yulia. (2019). Pengaruh Suku Bunga SBI, Kurs Rupiah, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Properti Di BEI. *Jurnal Bina Widya Manajemen*. Vol. 12 No. 5.
- Esti, Hedwigis Riwayati, dkk. (2020). Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi Indeks Harga Saham Sektor Properti (Studi Pada Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Wawasan Manajemen*. Vol. 8 No. 2.
- Faoriko, Ahmad. (2013). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah, Terhadap Return Saham di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Skripsi*. Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta

- Firdaus, Rachmat & Ariyanti. (2011). *Pengantar Teori Moneter Serta Aplikasinya Pada Sistem Ekonomi Konvensional dan Syariah*. Bandung : Alfabeta.
- Fenta, Putu P. C., Suwendra, Wayan & Fridayana Yudiaatmaja. (2015). Pengaruh Nilai Tukar Rupiah dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2013. *E-Journal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Manajemen*. Vol. 3 No. 1.
- Ginting, Topojiwo & Sulasmiyati. (2016). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar, dan Inflasi terhadap Harga Saham. *Jurnal Akuntansi*. Vol. 35 No. 2. Universitas Brawijaya Malang.
- Ghozali, Imam & Hengku. (2015). *Partial Least Squares Konsep, Teknik dan Aplikasi Menggunakan Smart PLS 3.0*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang.
- Gumilar, Pandu. (2020). *Moodys Jelaskan Dampak Bahaya Depresiasi Rupiah Terhadap Sektor Properti*. Diakses 9 April 2020 dari <https://www.google.com/amp/s/bisnis.com/amp/read/20200409/192/1225092/moodys-jelaskan-dampak-bahaya-depresiasi-rupiah-terhadap-sektor-properti>.
- Hartono, Jogyanto. (2015). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi Edisi ke-10*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Hidayat, Taufik. (2010). *Buku Pintar Investasi*. Media kita.
- Huda, Nurul & dkk. (2008). *Ekonomi Makro Islam*, Jakarta: Kencana.
- Hutapea, Erwin. (2018). *Rupiah Melemah, ini Pengaruhnya pada Bisnis Properti*. Diakses 5 Juni 2018 dari <https://www.google.com/amp/s/amp.kompas.com/properti/read/2018/06/05/215846721/rupiah-melemah-ini-pengaruhnya-pada-bisnis-properti>.
- Idris, Muhammad. (2021). Apa itu Inflasi: Pengertian, Penyebab, Dampak, dan Perhitungannya. Diakses 13 Maret 2021 dari <https://www.google.com/amp/s/amp.kompas.com/money/read/2021/03/13/234100826/apa-itu-inflasi-pengertian-penyebab-dampak-dan-perhitungan>.
- Intan, Widya S. (2019). Analisis Pengaruh Inflasi, Suku Bunga SBI, Nilai Tukar Terhadap Return LQ45 dan Dampaknya Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Sekuritas*. Vol. 3 No. 1. Hal 65-7.
- Kayo, Edison Sutan. (2020). *Daftar Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Terbaru 2020*. Diakses 8 Februari 2020 dari <https://www.sahamok.net/daftar-perusahaan-properti-dan-real-estate-yang-terdaftar-di-bei/>

- Kasmir. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Lubis, H. Ibrahim. (2002). *Ekonomi Islam Suatu Pengantar*. Jilid I. Jakarta: Penerbit Kalam Mulia.
- Lina, Tiar S. & Reminta. (2020). *Pengaruh Inflasi dan Nilai Tukar Terhadap Indeks Harga Saham LQ45 pada Bursa Efek Indonesia (BEI). Sentralisasi*. Vol. 9 No. 1 Hal 36-44.
- Luthfiana, Hilmia. (2018). *Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. Tesis. Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.
- Madura, Jeff. (2000). *Manajemen Keuangan Internasional*. Jakarta: Erlangga.
- Mankiw, Gregory. (2003). *Teori Makroekonomi Edisi Kelima*. Jakarta: Erlangga.
- Mishkin, Federic. (2008). *Ekonomi Uang, Perbankan dan Pasar Keuangan Edisi ke-8*. Jakarta: Salemba Empat.
- Mardiyati, Umi & Rosalina, Ayu. (2013). Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI)*. Vol. 4 No. 1 Hal 1-15.
- Maryanne, Donna & Menina Della. (2009). *Pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Suku Bunga SBI, Volume Perdagangan Saham, Inflasi, dan Beta Saham Terhadap Harga Saham*. Tesis. Universitas Diponegoro Semarang.
- Meta, Rayun Sekar. (2005). Perbedaan Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah / US Dollar Terhadap Return Saham. *Jurnal Ekonomi STUE*. Surakarta, Oktober 2005.
- Nuriawan, Agustinus Endi. (2015). *Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek Indonesia*. Skripsi. Universitas Sanata Dharma, Yogyakarta.
- Pambudi, Sudiro & Diah Utari. (2015). *Inflasi di Indonesia: Karakteristik dan Pengendaliannya*. *Jurnal Bank Indonesia*. Institute, Jakarta.
- Putong, Iskandar. (2007). *Pengantar Mikro dan Makro*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Reksoprayitno, Soediyono. 2008. *Ekonomi Makro Analisis IS-LM dan Permintaan-Penawaran Agregatif*. BPFE:Yogyakarta.
- Raharjo, S. (2010). *Pengaruh Inflasi, Nilai Kurs Rupiah, dan Tingkat Suku Bunga terhadap Harga Saham di Bursa Efek Indonesia*. *Jurnal Ekonomi dan Perbankan*. Vol. 18 No. 13, Hal 1-16.

- Ramdhani, Fitri. (2016). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Management FEB UMM*. Vol. 6 No. 1, Hal 72-82.
- Rezeki, Ardelia Harsono & Saparila, Worokinasih. (2018). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*. Vol. 60 No. 2, Hal 102-110.
- Rozalinda. (2014). *Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Samsul, Mohamad. 2015. *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio Edisi 2*. Surabaya: Penerbit Erlangga.
- Sugeng. (2004). *Politik Bisnis Internasional*. Yogyakarta: Kanisius.
- Sugiyono. (2008). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Sunariyah. (2003). *Pengantar PasarModal*. Jakarta: UUP AMPL PFE UI.
- Sunariyah. (2011). *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal Edisi ke-6*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Suprayitno, Eko. (2005). *Ekonomi Islam (Pendekatan Ekonomi Makro Islam dan Konvensional)*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Saputra, Apen. (2019). Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (Bursa Efek Indonesia 2014-2017). *Journal Of Islamic Economic and Banking*. Vol. 2 No. 2.
- Saputra, Rega. (2017). Pengaruh BI Rate, inflasi, Nilai Tukar dan Serifikat Bank Indonesai Syariah (SBIS) Terhadap Indeks Harga Saham Syariah Indonesia (ISSI) (Periode 2013-2018). *Skripsi*. UIN Raden Fatah Palembang. Palembang.
- Sekar, Rayun. (2006). Perbedaan Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah/US Dollar Terhadap Return Saham (Studi Kasus Pada Saham Properti dan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Jakarta 2000- 2005). *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*. Vol. 12 No. 3, Hal 32-50.
- Sunardi, Nardi & Laila N.R. (2017). Pengaruh BI Rate, inflasi, dan Kurs Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan. *Jurnal Sekuritas*. Vol. 1 No. 2 Hal 27-41.
- Suryanto, Dwi. (2007). Variabel Makro Ekonomi yang Mempengaruhi Return Saham. *Jurnal Manajemen*. No. 6 Vol. 2 Hal 1-15.
- Susanto, Bambang. (2015). Pengaruh Inflasi, Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham (Studi Pada: Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Tercatat BEI). *Jurnal ASET (Akuntansi Riset)*. Vol. 7 No. 1 Hal 29-38.

- Suyant. (2007). Perbedaan Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah/US Dollar Terhadap Return Saham (Studi Kasus Pada Saham Properti dan Manufaktur yang Terdaftar Pada Bursa Efek Jakarta 2001-2005). *Jurnal Sekuritas*. Vol. 6 No. 3, Hal 72-85.
- Sukirno, Sadono. (2014). *Makroekonomi: Teori Pengantar* (edisi ke tiga). Jakarta: Rajawali Press
- Suharyadi & Purwanto S.K. (2003). *Statistiaik untuk Ekonomi dan Keuangan Modern*. Jilid I. Jakarta: Salemba Empat.
- Tandelilin, Eduardus. (2010). *Portofolio dan Investasi: Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Kanisius.
- Thobary, Achmad Ath. (2009). Analisis nilai tukar, suku bunga, inflasi dan Pertumbuhan GDP terhadap Indeks Harga Saham Properti. *Tesis*. Universitas Diponegoro. Semarang.
- Tauhid, Ahmad. (2002). Dinamika Nilai Tukar dan Inflasi serta Dampaknya terhadap Kestabilan Moneter, *TEMA*, Vol. III, No. 1.
- Thobarry, Achmad. (2009). Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Laju Inflasi dan Pertumbuhan GDP Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Kajian Empiris Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2000- 2008). *Tesis*. Fakultas Ekonomi UNDIP Semarang.
- Triyono. (2008). *Analisis Perubahan Kurs Rupiah Terhadap Dollar Amerika*. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Tranghanda, Ali. (2019). Indeks Properti Turun Paling Dalam Pada 2019, Simak Prospekya. Diakses 27 Desember 2019 dari <https://www.google.com/amp/s/amp.kontan.co.id/news/indeks-properti-turun-paling-dalam-pada-2019-simak-prospeknya>.
- Wahyudi, Gandhi Sami. (2014). Interdependence Between Capital Market and Money Market: Evidence from Indonesia. *Journal of Science Direct*. Vol. 14 No. 4, Hal 32-47.
- Wijaya, Trisnadi. (2013). Pengaruh Berbagai Faktor Internal dan Eksternal Terhadap Pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek Indonesia. *Tesis*. Universitas Sriwijaya, Palembang.
- Wibowo, Tri dan Amir. (2005). Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tukar rupiah. *Kajian ekonomi dan keuangan*. Vol. 9 No. 4.
- Wahyudi. (2003), *Makroekonomi*. Jakarta: Erlangga
- Yogaswari, Nugroho & Astuti. (2011). The Effect of Macroeconomic Variables on Stock Price Volatility : Evidence from Jakarta Composite index. Vol. 46 No. 18. *Jurnal Bisnis dan Akuntansi*. Hlm 96.
- Yeniwati. (2013). *Analisis Perubahan Kurs Rupiah Terhadap Dollar Amerika*.

Surabaya: Erlangga.

Yuliati, Handaru & Handoyo (2005). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Internasional Edisi 2*. Yogyakarta: ANDI.

Yusuf al-Qardhawi, (2002). *Hikmah Peanggaran Riba*. Akbar, Jakarta.

Zatira, Dhea & Titis N. S. (2020). Indeks Harga Saham Properti Terhadap Indikator Makro Ekonomi. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*. Vol. 3 No. 3.

Zainul & Agus. (2015). *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kurs Rupiah Terhadap Dolar Amerika Pasca Krisis (2000-2010)*. Jakarta: Erlangga.

**LAMPIRAN 1****Data Mentah Perbulan Tahun 2017-2020****Data BI 7 Day Repo Rate**

<b>Tanggal</b>	<b>BI-7 Day</b>
17 Desember 2020	3.75%
19 November 2020	3.75%
13 Oktober 2020	4.00%
17 September 2020	4.00%
19 Agustus 2020	4.00%
16 Juli 2020	4.00%
18 Juni 2020	4.25%
19 Mei 2020	4.50%
14 April 2020	4.50%
19 Maret 2020	4.50%
20 Februari 2020	4.75%
23 Januari 2020	5.00%
19 Desember 2019	5.00%
21 November 2019	5.00%
24 Oktober 2019	5.00%
19 September 2019	5.25%
22 Agustus 2019	5.50%
18 Juli 2019	5.75%
20 Juni 2019	6.00%
16 Mei 2019	6.00%
25 April 2019	6,00%
Maret 2019	6.00%
Februari 2019	6,00%
Januari 2019	6.00%
Desember 2018	6,00%



November 2018	6,00%
Oktober 2018	5,75%
September 2018	5,75%
Agustus 2018	5,50%
Juli 2018	5,25%
Juni 2018	5,25%
30 Mei 2018	4,75%
April 2018	4,50%
22 Maret 2018	4,25%
15 Februari 2018	4,25%
18 Januari 2018	4,25%
20 Desember 2017	4,25%
15 November 2017	4,25%
19 Oktober 2017	4,25%
22 September 2017	4,25%
22 Agustus 2017	4,50%
20 Juli 2017	4,75%
15 Juni 2017	4,75%
18 Mei 2017	4,75%
20 April 2017	4,75%
16 Maret 2017	4,75%
16 Februari 2017	4,75%
19 Januari 2017	4,75%

### Data Pergerakan Kurs

<b>Tanggal</b>	<b>Terakhir</b>	<b>Pembukaan</b>	<b>Tertinggi</b>	<b>Terendah</b>	<b>Perubahan</b>
<b>Des '20</b>	13.548,00	13.527,00	13.589,00	13.515,00	0,54%
<b>Nov '20</b>	13.514,00	13.592,00	13.592,00	13.500,00	0,67%
<b>Okt '20</b>	13.572,00	13.499,00	13.630,00	13.483,00	1,07%
<b>Sep '20</b>	13.492,00	13.345,00	13.492,00	13.154,00	2,5%
<b>Ags '20</b>	13.351,00	13.318,00	13.368,00	13.318,00	0,37%
<b>Jul '20</b>	13.323,00	13.325,00	13.408,00	13.304,00	0,77%
<b>Jun '20</b>	13.319,00	13.311,00	13.319,00	13.286,00	0,24%
<b>Mei '20</b>	13.321,00	13.316,00	13.410,00	13.295,00	0,85%
<b>Apr '20</b>	15.157,00	16.413,00	16.741,00	15.157,00	9,5%
<b>Mar '20</b>	16.367,00	14. 413,00	16.608,00	14.171,00	14,67%
<b>Feb '20</b>	14.234,00	13.726,00	14.234,00	13.662,00	4,0%
<b>Jan '20</b>	13.662,00	13.895,00	13.961,00	13.612,00	2,5%
<b>Des '19</b>	13.901,00	14.122,00	14.125,00	13.901,00	1,6%
<b>Nov '19</b>	14.102,00	14.066,00	14.102,00	14.002,00	0,70%
<b>Okt '19</b>	14.008,00	14.196,00	14.207,00	13.996,00	1,48%
<b>Sep '19</b>	14.174,00	14.190,00	14.218,00	13.950,00	1,88%
<b>Ags '19</b>	14.237,00	14.098,00	14.296,00	14.098,00	1,4%
<b>Jul '19</b>	14.026,00	14.117,00	14.152,00	13.913,00	1,68%
<b>Jun '19</b>	14.141,00	14.231,00	14.346,00	14.116,00	1,60%
<b>Mei '19</b>	14.385,00	14.245,00	14.513,00	14.286,00	1,56%
<b>Apr '19</b>	14.215,00	14.231,00	14.237,00	14.016,00	1,55%
<b>Mar '19</b>	14.244,00	14.111,00	14.234,00	14.111,00	0,86%
<b>Feb '19</b>	14.062,00	13.978,00	14.116,00	13.947,00	1,19%
<b>Jan '19</b>	14.072,00	14.465,00	14.474,00	14.038,00	3,01%
<b>Des '18</b>	14.481,00	14.252,00	14.617,00	14.252,00	2,49%
<b>Nov '18</b>	14.339,00	15.195,00	15.195,00	14.339,00	5,63%
<b>Okt '18</b>	15.277,00	14.905,00	15.253,00	14.905,00	2,28%

<b>Sep '18</b>	14.929,00	14.767,00	14.938,00	14.767,00	1,14%
<b>Ags '18</b>	14.711,00	14.442,00	14.711,00	14.422,00	1,96%
<b>Jul '18</b>	14.413,00	14.331,00	14.520,00	14.326,00	1,33%
<b>Jun '18</b>	14.404,00	13.872,00	14.404,00	13.872,00	3,69%
<b>Mei '18</b>	13.951,00	13.936,00	14.205,00	13.935,00	1,90%
<b>Apr '18</b>	13.877,00	13.750,00	13.930,00	13.747,00	1,31%
<b>Mar '18</b>	13.756,00	13.793,00	13.739,00	13.709,00	0,21%
<b>Feb '18</b>	13.707,00	13.402,00	13.707,00	13.428,00	2,03%
<b>Jan '18</b>	13.413,00	13.542,00	13.542,00	13.290,00	1,86%
<b>Des '17</b>	13.548,00	13.527,00	13.589,00	13.515,00	0,54%
<b>Nov '17</b>	13.514,00	13.592,00	13.592,00	13.500,00	0,67%
<b>Okt '17</b>	13.572,00	13.499,00	13.630,00	13.483,00	1,07%
<b>Sep '17</b>	13.492,00	13.345,00	13.492,00	13.154,00	2,50%
<b>Ags '17</b>	13.351,00	13.318,00	13.374,00	13.318,00	0,41%
<b>Jul '17</b>	13.323,00	13.325,00	13.408,00	13.304,00	0,77%
<b>Jun '17</b>	13.319,00	13.311,00	13.325,00	13.282,00	0,32%
<b>Mei '17</b>	13.321,00	13.316,00	13.410,00	13.296,00	0,85%
<b>Apr '17</b>	13.327,00	13.324,00	13.341,00	13.255,00	0,64%
<b>Mar '17</b>	13.321,00	13.361,00	13.393,00,	13.308,00	0,6%
<b>Feb '17</b>	13.347,00	13.349,00	13.370,00	13,308,00	0,46%
<b>Jan '17</b>	13.343,00	13.485,00	13.485,00	13.308,00	1,3%

### Data Inflasi

<b>Bulan Tanggal 2017</b>	<b>Tingkat Inflasi</b>	<b>Bulan Tahun 2018</b>	<b>Tingkat Inflasi</b>
Desember 2017	3,61 %	Desember 2018	3,13%
November 2017	3,3 %	November 2018	3,23 %
Oktober 2017	3,58 %	Oktober 2018	3,16 %
September 2017	3,72 %	September 2018	2,88 %
Agustus 2017	3,82 %	Agustus 2018	3,2 %
Juli 2017	3,88 %	Juli 2018	3,18 %
Juni 2017	4,37 %	Juni 2018	3,12 %
Mei 2017	4,33 %	Mei 2018	3,23 %
Apr 2017	4,17 %	Apr 2018	3,41 %
Maret 2017	3,61%	Maret 2018	3,4 %
Februari 2017	3,83 %	Februari 2018	3,18 %
Januari 2017	3,49 %	Januari 2018	3,25 %
Rata-rata	3,80%	Rata-rata	3,19%
<b>Bulan Tanggal 2019</b>	<b>Tingkat Inflasi</b>	<b>Bulan Tahun 2020</b>	<b>Tingkat Inflasi</b>
Desember 2019	2,72%	Desember 2020	1,68%
November 2019	3 %	November 2020	1,59 %
Oktober 2019	3,13 %	Oktober 2020	1,44 %
September 2019	3,39 %	September 2020	1,42 %
Agustus 2019	3,49 %	Agustus 2020	1,32 %
Juli 2019	3,32 %	Juli 2020	1,54 %
Juni 2019	3,28 %	Juni 2020	1,96 %
Mei 2019	3,32 %	Mei 2020	2,19 %
Apr 2019	2,83 %	Apr 2020	2,67 %
Maret 2019	2,48 %	Maret 2020	2,96 %

Februari 2019	2,57 %	Februari 2020	2,98 %
Januari 2019	2,28 %	Januari 2020	2,68 %
Rata-rata	2,98%	Rata-rata	2,03%

### Data Indeks Harga Saham

Tanggal	Nama	Sebelum	Tertinggi	Terendah	Terakhir	% Selisih
3 Jan '17	Properti	517,81	518,926	512,986	514,625	-3,185%
2 Feb '17	Properti	521,574	522,357	517,87	518,167	-3,38%
1 Mar '17	Properti	517,047	518,091	509,507	510,76	-6,287%
3 Apr '17	Properti	510,358	512,38	503,96	504,482	-5,876%
2 Mei '17	Properti	505,553	507,27	497,902	498,796	-6,757%
2 Jun '17	Properti	491,968	493,375	490,139	493,375	1,407%
3 Jul '17	Properti	493,718	496,628	495,224	497,8	4,082%
1 Ags '17	Properti	495,36	497,843	491,432	492,063	-3,297%
4 Sep '17	Properti	511,388	511,828	504,159	504,855	-6,533%
2 Okt '17	Properti	500,157	503,329	497,223	497,223	-2,934%
1 Nov '17	Properti	509,452	510,386	504,66	507,146	-2,306%
2 Des '17	Properti	450,103	451,527	445,657	448,825	-1,278%
2 Jan '18	Properti	495,51	489,172	493,634	495,06	-0,45%
1 Feb '18	Properti	537,986	547,201	538,42	541,628	3,642%
1 Mar '18	Properti	545,404	548,266	541,133	541,691	-3,713%
2 Apr '18	Properti	503,85	510,098	504,226	509,824	5,974%
2 Mei '18	Properti	477,257	477,743	468,368	471,195	-6,062%
4 Jun '18	Properti	468,437	472,549	467,083	470,226	1,789%
2 Jul '18	Properti	434,97	436,705	429,964	431,83	-3,14%
1 Ags '18	Properti	444,725	453,91	445,777	449,612	4,887%
3 Sep '18	Properti	448,745	449,917	442,583	443,257	-5,488%
1 Okt '18	Properti	422,791	427,404	419,497	425,564	2,773%
1 Nov '18	Properti	403,578	407,627	401,646	401,989	-1,589%

4 Des '18	Properti	450,103	451,527	445,657	448,825	-1,278%
2 Jan '19	Properti	447,752	451,11	445,58	448,617	0,865%
1 Feb '19	Properti	465,951	469,878	464,227	465,646	-0,305%
1 Mar '19	Properti	453,807	458,542	453,966	457,89	4,083%
1 Apr '19	Properti	464,835	475,576	464,894	472,584	7,749%
2 Mei '19	Properti	486,591	487,587	475,772	479,042	-7,549%
10 Jun '19	Properti	459,024	472,64	461,529	469,825	10,801%
1 Jul '19	Properti	487,719	492,912	488,559	488,849	1,13%
1 Ags '19	Properti	498,858	498,118	490,805	492,446	-6,412%
2 Sep '19	Properti	499,472	500,509	492,743	493,966	-5,506%
1 Okt '19	Properti	497,495	498,201	494,785	496,285	-1,21%
1 Nov '19	Properti	524,279	524,111	517,179	518,731	-5,548%
2 Des '19	Properti	484,355	495,463	484,99	495,463	11%
2 Jan '20	Properti	503,879	504,706	501,174	502,373	-1,506%
3 Feb '20	Properti	451,346	450,699	445,349	446,286	-5,06%
2 Mar '20	Properti	427,133	429,388	421,703	421,897	-5,236%
1 Apr '20	Properti	338,411	343,103	328,336	328,929	-9,482%
4 Mei '20	Properti	239,051	292,904	287,633	290,157	-2,894%
2 Jun '20	Properti	322,957	328,79	321,026	326,467	3,51%
1 Jul '20	Properti	322,04	324,971	317,207	318,84	-3,2%
3 Ags '20	Properti	300,496	300,91	288,9	289,41	-11,086%
1 Sep '20	Properti	297,393	299,525	294,925	296,824	-0,569%
1 Okt '20	Properti	340,617	343,233	340,957	343,048	3,431%
3 Nov '20	Properti	325,422	327,354	322,074	327,326	1,904%
1 Des '20	Properti	372,398	378,5	368,148	377,178	4,78%
Rata-rata	Properti	46524%	46762%	46223%	46637%	1%

## LAMPIRAN 2

### HASIL PENGUJIAN *PARTIAL LEAST SQUARE* (PLS)

#### Lampiran Uji Partial Least Square

##### a. Inner VIF

	Harga Saham
BI 7 Day Rate	1.039
Harga Saham	
Inflasi	1.019
Nilai Tukar	1.021

##### b. R Square

	R Square	R Square Adjusted
Harga Saham	0.321	0.275

##### c. Outer Weight

	Original Sample (O)	Sample Mean (M)	Standard Deviation (STDEV)
Inflasi -> Inflasi	1.000	1.000	0.000
Kurs -> Nilai Tukar	1.000	1.000	0.000
Rate -> BI 7 Day Rate	1.000	1.000	0.000
Saham -> Harga Saham	1.000	1.000	0.000

**d. Pengaruh Antar Variabel**

	Original Sample (O)	Sample Mean (M)	Standard Deviation (STDEV)	T Statistics ( O/STDEV )	P Values
BI 7 Day Rate -> Harga Saham	0.470	0.449	0.129	3.636	<b>0.000</b>
Inflasi -> Harga Saham	-0.291	-0.284	0.118	2.462	<b>0.014</b>
Nilai Tukar -> Harga Saham	-0.295	-0.291	0.098	3.002	<b>0.003</b>

**e. Deskripsi Variabel**

	Mean	Median	Min	Max	Standard Deviation	Excess Kurtosis	Skewness
Rate	4.891	4.75	3.75	6	0.696	-1.08	0.332
Kurs	1.566	1.33	0.21	4.67	1.091	1.031	1.194
Inflasi	3.09	3.23	1.42	4.37	0.735	0.221	-0.689
Saham	-1.324	-1.589	-11.086	10.801	4.605	-0.025	0.441

**f. Total Effect (Mean, STDEV, T-Values, P-Values)**

	Original Sample (O)	Sample Mean (M)	Standard Deviation (STDEV)	T Statistics ( O/STDEV )	P Values
Inflasi -> Inflasi	1,000	1,000	0,000		
Kurs -> Nilai Tukar	1,000	1,000	0,000		
Rate -> BI 7 Day Rate	1,000	1,000	0,000		
Saham -> Harga Saham	1,000	1,000	0,000		



**g. Cross Loading**

	BI 7 Day Rate	Harga Saham	Inflasi	Nilai Tukar
Inflasi	0,255	-0,149	1,000	-0,039
Kurs	0,075	-0,185	-0,039	1,000
Rate	1,000	0,176	0,255	0,075
Saham	0,176	1,000	-0,149	-0,185

**h. Hasil Pengujian Hipotesis**

	Koefisien Jalur	Stdev	T Statistik	P Values	Keterangan
BI 7 Day Rate -> Harga Saham	0.470	0.129	3.636	<b>0.000</b>	Signifikan
Inflasi -> Harga Saham	-0.291	0.118	2.462	<b>0.014</b>	Signifikan
Nilai Tukar -> Harga Saham	-0.295	0.098	3.002	<b>0.003</b>	Signifikan

**LAMPIRAN 3****BUKTI KONSULTASI**

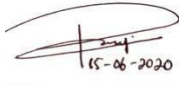
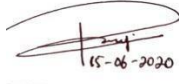
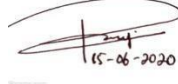
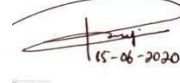
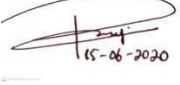
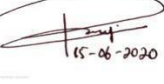
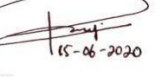
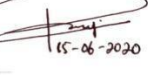
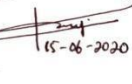
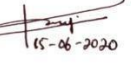
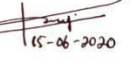
Nama : Nadiyah Bararatun nufus

NIM 17510208

Pembimbing : Puji Endah Purnamasari SE., MM

Judul Skripsi : Pengaruh BI 7 day repo rate, Kurs Rupiah, dan Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham (Studi pad Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2017-2020)

No	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1	25 November 2020	Bimbingan Outline Judul Skripsi	
2	8 Januari 2021	Pengajuan Outline Judul Skripsi	
3	9 Januari 2021	Persetujuan Outline Judul Skripsi	
4	2 Februari 2021	Konsultasi Proposal	
5	8 Februari 2021	Bimbingan Penulisan Proposal	
6	1 Maret 2021	Konsultasi Revisi Proposal	

7	4 Maret 2021	Bimbingan revisi Proposal	
8	8 Maret 2021	Konsultasi Revisi Proposal	
9	13 Maret 2021	Konsultasi Revisi Proposal	
10	17 Maret 2021	Persetujuan Seminar Proposal	
11	22 Maret 2021	Tanda Tangan Persetujuan Proposal	
12	28 April 2021	Revisi Proposal	
13	3 Mei 2021	Konsultasi Revisi Seminar	
14	2 Juni 2021	Konsultasi BAB 4 -5	
15	10 Juni 2021	Konsultasi Revisi BAB 4-5	
16	14 Juni 2021	Revisi BAB 4-5	
17	15 Juni 2021	Persetujuan Skripsi	



**KEMENTRIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**  
**FAKULTAS EKONOMI**

Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

---

**SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME**  
**(FORM C)**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Zuraidah, SE., M.SA  
NIP 19761210 200912 2 001  
Jabatan : **UP2M**

Menerangkan bahwa mahasiswa berikut :

Nama : Nadiyah Bararatun Nufus  
NIM 17510208  
Handphone 082335857269  
Konsentrasi : Keuangan  
Email : nadyanufus19@gmail.com  
Judul Skripsi : "Pengaruh BI 7 Day Repo Rate, Kurs Rupiah dan Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham ( Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020)

Menerangkan bahwa penulis skripsi mahasiswa tersebut di nyatakan **BEBAS PLAGIARISME** dari **TURNITIN** dengan nilai *Originaly report*:

SIMILARTY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATION	STUDENT PAPER
14%	11%	3%	9%

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan di berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 13 Juli 2021  
UP2M

Zuraidah, SE., M.SA  
NIP 197612102009122 001

## **BIODATA PENELITIAN**

### **BIODATA PENELITIAN**

Nama Lengkap	: Nadiyah Bararatun Nufus
Tempat, tanggal lahir	: Lumajang, 19 Mei 1998
Alamat Asal	: Dsn. Brak, Ds. Sarikemuning, Kab. Lumajang
Alamat Kos	: Perumahan Dinoyo Permai No. 41
Telepon/Hp	082335857269
Email	: nadyanufus19@gmail.com
Facebook	: Nadia Nufus

### **Pendidikan Formal**

2002-2004	: RA Muslimat NU Purworejo Grenjeng II
2004-2010	: SD Negeri Sarikemuning 02
2010-2014	: SMP Tahfidz Al-Amien Sumenep Madura
2014-2016	: SMA Tahfidz Al-Amien Sumenep Madura
2016-2017	: Pengabdian Tahfidz As-Syadzily 3
2017-2021	: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

### **Pendidikan Non Formal**

2017-2018	: Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab UIN
2018-2019	: English Language Center (ELC) UIN

### **Pengalaman Organisasi**

- Wakil Angkatan SMP Tahfidz Al-Amien II Prenduan Sumenep Madura
- OSIS SMA Tahfidz Al-Amien II Prenduan Sumenep Madura
- Departemen Keamanan Pondok Pesantren Al-Amien II Prenduan Sumenep Madura.

#### **Aktivitas dan Pelatihan**

- Peserta Orientasi mahasiswa jurusan Manajemen 2017
- Peserta Orientasi pengenalan akademik dan kemahasiswaan (OPAK) 2017
- Peserta Sosialisasi Manasik Haji Ma'had Al-Jami'ah 2017
- Peserta TAEKWONDO UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
- Peserta Seminar Kewirausahaan di Universitas Negeri Malang
- Peserta pelatihan lab. Statistik UIN Maulana Malik Ibrahim Malang 2020
- Peserta Seminar
- Magang di PT. Laris Abadi Karangploso Malang